



Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des Sciences et de la technologie
Département : ARCHITECTURE

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم: الهندسة المعمارية
المرجع:.....

Réf :.....

Mémoire présenté en vue de l'obtention
Du diplôme de
Magister
Spécialité ou option
ETABLISSEMENTS HUMAINS AUX MILIEUX
ARIDES ET SEMI ARIDES

**LA CONFORMITE DE L'HABITAT INDIVIDUEL
DES LOTISSEMENTS DANS LA VILLE DE KHENCHELA
CAS DU LOTISSEMENT ENNASR**

Présenté par :
Mustapha Kamel Khalfaoui
Soutenu publiquement le

Devant le jury composé de :

- | | | | |
|----------------|------------|--------------------------|------------|
| - Président : | Professeur | Dr : Farhi Abdellah | UMK Biskra |
| - Rapporteur : | M.C.A | Dr : Alkama Djamel | UMK Biskra |
| - Examineur : | Professeur | Dr : Zemmouri Noureddine | UMK Biskra |
| - Examineur : | M.C.A | Dr : Dib Belkacem | UHL Batna |

Remerciements

Au nom d'Allah le plus grand merci lui revient de nous avoir guidé vers le droit chemin, de m'avoir aidé tout au long de mes années d'étude.

J'adresse mon profond remerciement à mon encadreur

Le docteur ALKAMA Djamel ; qui m'a trop aidé.

Je remercie les membres de juré, mes enseignants : Le professeur : FARHI. A ;

Le professeur : ZAMOURI. N

Le Docteur : DIB .B.

Ainsi, j'adresse mes remerciements les plus chaleureux à toutes les personnes qui m'ont aidé de près ou de loin par le fruit de leur connaissance pendant toute la durée de mon parcours de post graduation.

A tous les enseignants du département de l'architecture de Biskra.

A tous ceux qui m'ont aidé de près ou loin : Ma famille, ma femme et mes enfants,

Mes amis, mes collègues.

Dédicace

JE DEDIE CE PRESENT MEMOIRE DE MAGISTERE :

A l'âme de ma mère

A l'âme de mon frère Bouguerra

A l'âme de mon frère Laarbi et à l'âme de sa femme Bahia

A mes frères et amis, qui ont fait tout pour que je puisse finir ce travail malgré les difficultés; Med Laid Bencheikh; Laarbi Madour, Noureddine, Fayçal, Hamid, Hakim,

Souad, Kamel, Noui, Kassa, Nasro, Majid,

A ma Femme et mes filles Sabrine et Iman ;

A mon fils Taki ;

A tous mes collègues du service technique

A toute ma famille et à tous mes amis.

Mustapha Kamel
Khalfaoui

Résumé :

Ce travail de recherche s'intéresse à l'un des plus importants modes de processus d'urbanisation spatiale qui est le lotissement. Il se présente à la fois comme le moyen destiné à répondre aux besoins en maison individuelles et nous donne une projection claire de la croissance future de la ville. Actuellement la place de la maison individuelle est importante, l'urbanisme opérationnel lui accorde cette place et à son corollaire le lotissement résidentiel. Dans le but de prendre en charge de l'organisation spatiale de ces lotissements, une réglementation est établie, l'omission de certaines aspirations des usagers et le manque de suivi, et de contrôle par les services technique a donné lieu à l'apparition de plusieurs infractions. Au niveau du respect des surfaces d'occupation du sol, des gabarits et au niveau morphologique.

Cette investigation s'intéresse à saisir ce dilemme qui range les lotissements par une étude de cas a la ville. Pour ce faire une enquête est réalisée au lotissement Ennasr. Les résultats ont montré que les dites infractions sont fortement tributaire de l'absence d'un cadre juridico-technique qui régleme la création et la gestion de ce cadre de vie.

En majorité les habitants de ces lotissements ont effectué des transformations qualifiées d'infractions et paradoxalement une partie considérable de derniers possèdent des certificats de conformités.

Cette recherche est bouclée par des recommandations pour battre en brèche ces infractions par l'intégration de l'usager à tous les niveaux de création et de gestion de ces lotissements.

Mots clés : Habitats, lotissement, Maison individuelle, Réglementation, Urbanisme opérationnel, Participation, infraction.

هذا البحث يهتم بأحد سيرورة العملية التعميرية الحيزية ألا وهي التخصيصات، حيث يعد هذا النمط من التعمير احد الوسائل لتحقيق مفهوم السكن الفردي وتوجيه النمو العمراني المستقبلي للمدينة. تعد حاليا مكانة السكن الفردي مهمة التعمير التداخلي وذلك لما يعطي لها من أهمية عن طريق انجاز التخصيصات السكنية. يق التنظيم الفضائي لهاته التخصيصات أنشأت قوانين أهملت فيها بعض الأحيان تطلعات المستعملين وزيادة على عدم وجود متابعة ميدانية من طرف المصالح التقنية أدى إلى ظهور العديد من التجاوزات وعدم احترام التشريع العمراني، وهذا واضح على مستوى مخططات إشغال الأرض، الواجهات وحتى الأحجام المرخص بها. وللوقوف على مدى استفحال هذا الداء بالتخصيصات، يهتم هذا البحث بدراسة حالة بمدينة خنشلة معتمدا على استقصاء ميداني بتخصيص النصر وأظهرت نتائج الاستقصاء أن هاته التجاوزات مربوطة أساسا بعدم وجود إطار تقني تشريعي لإنشاء وتنظيم هذا الإط أغلبية سكان هذا التخصيص قد قاموا بتغييرات تعد كتجاوزات للقوانين التشريعية، إلا أنه بوجود عددا معتبرا من هؤلاء السكان الذين تحصلوا على شهادة المطابقة. وفي النهاية رصعت هذه المذكرة بتوصيات من أجل وضع حد لهاته التجاوزات وتعتمد اساسا على اشراك المستعملين على كل مستويات إنشاء وتسيير هذه التخصيصات.

الكلمات المفتاحية: الإسكان، التخصيص، السكن الفردي، التشريع، العمران التداخلي، المشاركة، التجاوزات.

Summary:

This research task is interested to the one of the most important modes of process of space urbanization, which is the allotment. It is presented at the same time in the form of a means intended to meet the requirements in house and a clear projection of the future growth of the city gives us. Currently the place of the house is important, operational town planning grants to him this place and with its corollary the residential allotment. With an aim of dealing with of the space organization of these allotments, a regulation is established; the omission of certain aspirations of the users and the lack of follow-up, and of control by the services technique gave place to the appearance of several infringements, on the level of the respect of surfaces of occupation of the ground, of gauges and at the morphological level.

This investigation is interested to seize this dilemma which arranges the allotments by a case study at the city. With this intention an investigation is carried out with the Ennasr allotment. The results showed that say them infringements are strongly dependent on the absence of a legal's and technique's framework which regulates the creation and the management of this framework of life.

As a majority the inhabitants of these allotments carried out qualified transformations of infringements and paradoxically a considerable part of the last has compliance certificates.

This research is buckled by recommendations to beat in breach these infringements by the integration of the user on all the levels of creation and management of these allotments.

Key words: Habitats, allotment, House, Regulation, operational Town planning, Participation, infringement.

Sommaire

Remerciement

Dédicace

Sommaire

Liste des abréviations

Liste des tableaux

Liste de figures

Liste des cartes

Annexes

Chapitre introductif :

1.Introduction.....	1
2.Habitat individuel urbain planifié.....	3
3.L'Auto-construit planifié « lotissements et coopératives ».....	4
4.le lotissement en Algérie.....	5
5.Lectures et observations.....	6
5.1- Lecture panoramique de vues d'ensemble des villes Algérienne :.....	6
5.2- Les lectures sur les discours officiels.....	6
5.3- Lectures de la situation juridique.....	7
6.Eléments de la problématique.....	10
7.Importance théorique du lotissement:.....	11
7.1- Par rapport aux gestionnaires de la ville.....	11
7.2- Par rapport aux utilisateurs.....	11
7.3- Situation actuelle du lotissement dans la ville de Khenchela:.....	12
A- Au niveau urbain.....	13
B- Au niveau Architectural.....	14
C- Au niveau technique.....	14
8.Les questions de recherche.....	15
9.Les hypothèses.....	15
10.L'approche méthodologique :.....	15
11.Les objectifs.....	16
12.L'état de l'art :.....	16
13.L'intérêt scientifique de la recherche.....	17
14.Structure de la thèse.....	17

Chapitre I : l'habitat définitions conceptuelles

Introduction.....	19
I.définitions.....	20
I.1- La notion de chez soi.....	21
I.2- La notion d'appropriation.....	22
II.Habitat primitif, l'habitat originaire.....	23
II.1- Habitat de la préhistoire -paléolithique.....	24
II.2- L'habitat au paléolithique.....	24
II.2.1- Habitat provisoire «-1.8 millions d'années à - 12 000 ans ».....	24
II.2.2 : Différents types d'occupation « Plusieurs sortes d'habitats ».....	24

II.2.3- Le plus ancien site d'habitat daté de 2,4 Millions d'Années	25
II.3- Très ancien Paléolithique : - 1.800 000 - 500 000 ans	25
II.4- Paléolithique inférieur - 500 000 - 250 000ans	26
II.5- Paléolithique Moyen - 250 000 - 30 000 ans	26
II.6- Paléolithique Supérieur - 30 000 - 12 000 ans	27
III.habitat de période antique	28
III.1 : l'habitat dans l'Égypte de l'antiquité	28
III.1.1 : Structure Urbaine	28
III.1.2 : Organisation de L'Habitat	29
III.2- L'habitat en Mésopotamie	30
III.2.1- Structure Urbaine	30
III.2.2- L'habitat en Mésopotamie Ancienne	31
III.2.2.1 : L'utilisation de la terre crue comme matériaux de construction	31
III.2.2.2- les Types d'habitations	31
III.3- L'habitat à l'époque Grecque	32
III.3.1 : La Maison Grecque	32
III.3.2- Conception de La Maison	32
III.3.3- Evolution de La maison Grecque	33
III.4 : l'Habitat à l'époque romaine	34
III.4.1- Types d'Habitat Romain	35
III.4.1.1 : La Domus ou maison particulière	35
a- La Maison à Atrium	35
b- La Maison à Péristyle	36
III.4.1.2 : Les immeubles (insulae)	36
III.4.2- Les villas (propriétés à la campagne)	37
IV.l'habitat Moderne	38
IV.1 : La Cité Ouvrière	38
IV.1.2- Les cités ouvrières : vision utopique des patrons	39
IV.1.3- Les conséquences néfastes de la vision utopique	40
IV.1.4- Exemples de cités ouvrières célèbres	41
IV.2- Cité-jardin	41
IV.2.1- Principes utopiques de la cité Jardin	42
IV.2.2 : les cités jardins entre théorie et pratique	42
IV.3 - les grands ensembles	44
IV.4- Bidonville	46
IV.4.1- Terminologie	46
IV.4.2- Définitions successives	47
IV.4.3- Bidonvilles Français	50
IV.5- les nouvelles tendances	51
IV.5.1- l'habitat écologique	51
IV.5.2- énergie	51
IV.5.3- vie saine	52
IV.5.4- ressources naturelles	52
IV.5.5- habitat passif	53
IV.5.6- Principes	54
V.le lotissement concepts et théorie	55
V.1 : Introduction	55

V.2 : définition du lotissement	55
VI.Historique des lotissements	58
VI.1 : les cites ouvrières du 19 ^{eme} siècle	59
VI.2 : les lotissements des cites jardins	60
VI.3- les lotissements de l'entre deux guerres	61
VI.4- les lotissements depuis 1950	63
VI.4.1- l'effort de reconstruction	63
VI.4.2- la relance du lotissement	64
VI.5- Groupement de maisons individuelles en Grande Bretagne	66
VI.6- les nouvelles conceptions	67
VII.Exemple de développement de villes dans le monde	69
VII.1- la ville de Moscou, le développement urbain et sa relation avec l'habitat Individuel	70
VII.2- Exemple du développement du Caire	72
VII.3 Développement urbain à Delhi	72
Conclusion	74
<u>Chapitre II : situation de l'habitat et les lotissements en Algérie</u>	
I.Introduction	76
II.La crise de l'habitat et les solutions préconisées	77
II.1- Introduction	77
II.1.2- Période coloniale : avant 1962	77
II.1.3- période post indépendance : phase transitoire « 1962 - 1966 »	78
II.1.4- un parc de logement et de l'habitat précaire : (RGPH 1966)	79
II.1.5- un parc de logement et de l'habitat à dominance individuelle : «RGPH 2008»	80
III. L'Habitat Individuel «une alternative à la crise»	81
III.1- l'Auto construit	81
III.2- le rôle de l'Habitat Individuel dans l'absorption de la crise de logement	81
a- l'auto construction illicite	81
b- Libération de la construction privée (légale)	82
III.3- Autre forme de la construction individuelle	83
III.4- La maison individuelle et le parc de logements en Algérie	84
IV.les lotissements en Algérie	85
IV.1- la gestion foncière en Algérie	85
IV.1.1- la période précoloniale « l'indivision »	85
IV.1.2- la période coloniale « l'individualisation »	86
IV.1.3 l'étatisation comme modèle de réappropriation des terres « de 1962 à 1990»	87
IV.1.4- la phase de la Libéralisation « après 1990 »	88
IV.2- Les biens vacants «bien domaniaux de l'État»	89
IV.3- Les réserves foncières communales	89
IV.3.1- Construction à usage d'habitation pour les besoins familiaux	90
IV.3.2- Construction à usage d'activité	90
IV.4- Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine	91
IV.4.1- la Gestion et la Régulation foncière urbaine nationale « 1986-1990»	91
IV.4.2- La Gestion et la Régulation Foncière Urbaine «1990 à 2003»	92
IV.4.3- La Gestion et la Régulation foncière urbaine «après 2003»	93
IV.5- La Promotion Foncière	94

IV.6- La Régularisation des Constructions illicites : une reconsidération du potentiel foncier	95
IV.7- La spéculation foncière	96
V.Le cadre contractuel	97
V.1- les acteurs publics	97
1- La Wilaya	97
2- La Commune	98
3- L'Agence Foncière	98
4- L'Entreprise de la Promotion du Logement Familial EPLF	98
V.2- les acteurs privés	99
a- Les Lotisseurs	99
b- Les Promoteurs	99
c- Les Coopératives Immobilières	99
V.3- le maître de l'œuvre	99
L'architecte « une responsabilité civile du projet »	99
VI.Elément d'organisation et de conception du lotissement	100
VI.1- localisation des lotissements	101
VI.2. Disposition de la construction	102
VI.3- La Forme du terrain loti	103
VI.4- Le Site	103
VI.5- La Voirie	103
VI.6- Le Découpage Parcelaire	104
VI.7- Les facteurs déterminants la forme de la parcelle	104
VI.7.1- le rapport entre la Surface Construite et la Surface de la Parcelle	104
VI.7.2- La Superficie	105
VI.7.3- Les servitudes de mitoyenneté	106
VI.7.4 Accès au lot et dispositions à la trame routière	106
VII.les types de lotissements	107
VII.1- lotissement résidentiel	107
VII.2- lotissement jardin	107
VII.3- lotissement industriel	107
VII.4 - différence juridique (de par la nature)	108
A- Lotissement Etatique :	108
B- Lotissement Social :	108
C- Lotissement promotionnel	108
D- Le lotissement privé :	108
VII.4.1 - Les opérations proches du lotissement	108
VII.4.2 - Lotissement et Zone d'Aménagement Concertée	109
VII.4.3- Lotissement et Association Foncière Urbaine (AFU):	109
VII.4.4- Lotissement et Promotion Immobilière Privée:	110
VII.4.5 -Lotissement et Coopérative Immobilière	110
VII.5- Lotissement à usage d'Habitat ou Résidentiel:	111
VII.5.1- Différents types de maison individuelle	111
a- Les maisons isolées	111
b- Les maisons jumelées	112
c- Les maisons en bande	112
VIII.Situation de l'habitat et le rôle du lotissement en Algérie	113
VIII.1- La crise du logement et l'émergence du lotissement «illicite» ou «illégal»	113

CONCLUSION	115
Chapitre III : les Instruments réglementaires régissant les lotissements et l'habitat individuel	
1- Introduction	116
2- Les instruments Règlementaires	116
I.le Certificat d'Urbanisme	117
I.1- Définition et champ d'application	117
I.2- La demande	117
I.3- Instruction de la demande	117
I.4-Validité	117
II. le Permis de Lotir	118
II.1 -Définition et champ d'application	118
II.2 -La demande	118
II.3- Le dossier joint à la demande	118
II.4 - Les pièces d'appui complémentaires	119
II.5- Dépôt et transmission de la demande	119
II.6- Instruction de la demande	119
II.7- L'octroi du permis de lotir	120
II.8-Refus du permis de lotir	122
II.9- Sursis a statué	122
II.10- Caducité du permis de lotir	122
II.11-Obligations du lotisseur	122
III.Certificat de morcellement	123
III.1- Définition et champ d'application	123
III.2- la Demande	123
III.2.1- Dossier joint à la demande	123
III.2.2- Dépôt et transmission de la demande	123
III.3- Validité du certificat de morcellement	123
IV.le permis de construire	124
IV.1- Introduction du permis de construire en Algérie	124
IV.2- Etapes d'évolution du permis de construire	124
IV.3- Définition et champ d'application	126
IV.4- La Demande	127
IV.4.1- L'imprimé officiel	127
IV.4.2- Le dossier graphique	127
IV.4.3- les pièces d'appui complémentaire	128
IV.4.4- Dépôt et transmission de la demande	128
IV.4.5- Instruction de la Demande	128
IV.4.6 -Octroi du permis de construire	129
IV.4.7- Refus du permis de construire	129
IV.4.8- Décision d'un sursis à statuer	129
IV.4.9- Caducité du permis de construire	130
V.Le Certificat de Viabilisation	132
V.1- Définition	132
V.2- Obligation du lotisseur	132
V.3 - Condition requises pour la cession des lots	132
VI.Documents Réglementaires du Lotissement	132
VI.1 -Règlement d'Urbanisme de Détail	133
VI.1.1 - définition et champ d'application	133

VI.1.2- Le contenu du règlement d'urbanisme de détail	133
VI.1.3- Règlement d'urbanisme de détail en vigueur	133
VI.1.4 -Cahier des charges	134
A- Définition	134
B- Contenu du cahier des charges	134
C- Modification du cahier des charges	134
VII.Procédure réglementaire de contrôle et de sanctions	135
VII.1- Etapes de développement de l'opération (contrôle -infraction et sanctions)	135
VII.1.1 -Contrôle -infractions et sanctions pendant la période coloniale	135
a - Constatation de l'infraction	135
b - Sanction du tribunal	136
c - Application de la décision et mesure de coercition	137
d- Sanction en cas de récidive	137
VII.1.2 -Contrôle infraction et sanction au lendemain de l'indépendance 1962-1975	138
a -Constat de l'infraction	138
b - Sanctions du président de l'assemblée populaire communale	138
c- Application des décisions	139
d- Sanctions en cas de récidive	139
VII.2- Contrôle -infraction et sanction dans la réglementation en vigueur	141
VII.2.1- Les agents chargés de la constatation des infractions	141
VII.2.2- Les différents types de procès verbaux	141
VII.2.3- Contrôle pendant les travaux	142
a -Procès verbal de constat d'infraction	142
b-Procès verbal d'injonction de mise en conformité	142
c - Refus de mise en conformité ou procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux	143
d- Sanction en cas de récidive ou procès verbal d'injonction de poursuite des travaux	143
e- Les sanctions en vigueur	143
VII.2.4 -Contrôle après les travaux	148
a- Déclaration d'achèvement des travaux	148
b- Certificat de conformité	148
b.1 - définition	148
b.2- Procédure d'instruction	148
b.3- Octroi du certificat de conformité	149
b.4 -Refus du certificat	149
VIII.Les dispositions de La loi n° 08-15 du 20-07-2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement :	151
VIII.1- les objectifs assignés à cette loi :	151
VIII.2- Pour la réalisation de ces objectifs, Cette loi définit onze (11) principes:	151
VIII.3- Identification des constructions qui peuvent faire l'objet d'une mise en conformité	152
CONCLUSION	155
<u>Chapitre IV : présentation de la ville de Khenchela, le cas d'étude lotissement Ennasr</u>	
I.Présentation de la wilaya	157
I.1- données sociales	157
1.2- sites naturels	157

I.3- la source thermale.....	158
II.Cadre administratif.....	158
II.1- cadre administratif.....	159
II.2- données monographiques de Khenchela.....	159
II.2.1- le territoire.....	159
II.2.2- Dispersion de la population « RGPH 2008 ».....	159
II.2.3- Habitat.....	159
II.2.4- santé.....	159
III.Le milieu physique et naturel.....	160
III.1- le relief.....	160
III.2- la zone de montagnes.....	160
III.3- la terminaison des Aurès.....	161
III.4- la zone des hautes plaines.....	161
III.5- les données bioclimatiques.....	161
III.5.1- les températures.....	161
III.5.2- les précipitations.....	163
III.5.3- les vents.....	163
IV.Genèse de la ville de Khenchela.....	164
IV.1- l'époque romaine.....	164
IV.2- l'époque Ottomane : 1515-1830.....	165
IV.3- l'époque coloniale : 1830-1962.....	165
V.Le cadre Bâti.....	167
V.1- Agglomération chef lieu de Khenchela.....	167
V.1.1 : l'évolution du tissu urbain.....	167
V.1.1.1 : la fondation de la ville de Khenchela.....	167
V.1.1.2 : la période de colonisation Française.....	167
V.1.2 - la période post coloniale: - De 1962 à 1984.....	168
V.1.3- Après 1984.....	169
V.1.4- Entre 1984 et 1994.....	169
V.1.5- Après 1994 :.....	170
V.2- Analyse du tissu urbain.....	170
V.2.1- le tissu central (le noyau colonial).....	171
V.2.2- Les équipements.....	172
V.2.3- Les quartiers populaires.....	173
V.2.3.1- Cité ENNASSIM.....	174
V.2.3.2- Cité AIN EL KERMA.....	174
V.2.3.3- Cité BOUDJELBANA.....	174
V.2.3.4- Cité ARGOUB IDRIS.....	174
V.2.3.5- Cité du cimetière.....	174
V.2.3.6- Cité de la gare :.....	174
V.2.3.7- Cité El Amel.....	175
V.2.3.8- Cité des jardins.....	176
V.2.3.9- Cité HASNAOUA.....	176
V.2.3.10- Cité YOUSFI.....	176
V.2.4- les quartiers périphériques.....	176
V.3- L'impact de la zone industrielle sur la ville de Khenchela.....	180
V.4- Etat et typologie de l'habitat.....	180
V.5- habitat individuel colonial.....	180

V.6- les cités de recasement	180
V.7- les lotissements.....	180
V.8- Les coopératives.....	183
V.9- l'évolutif.....	183
V.10 - l'habitat collectif colonial.....	184
V.11- l'habitat collectif récent.....	184
VI.Schéma de structure.....	185
VI.1- Organisation spatiale.....	185
VI.2- Organisation fonctionnelle.....	186
VII.l'évolution du tissu Urbain.....	186
VII.1- Année 1972-1980.....	186
VII.2- lectures de la 1 ^{ere} extension de la ville.....	188
Conclusion.....	189
<u>Chapitre V : investigations et analyses « cas d'étude lotissement Ennasr »</u>	
I.Présentation de l'opération du lotissement Ennasr	190
1 ^{er} Décision d'autorisation l'aliénation :	190
2 ^{ème} Indications et nature des biens cédés.....	190
3 ^{ème} l'origine de propriété :	191
4 ^{ème} Obligations et servitudes :	191
I.1 : Conditions de cessions :	191
1 ^{er} Prix et cautionnement :	191
2 ^{ème} modalité de paiement :	191
3 ^{ème} date d'entrée en jouissance :	192
4 ^{ème} délai de réalisation de la construction :	192
5 ^{ème} destination du lot :	192
6 ^{ème} clause résolutoire :	192
I.3 : Obligation de construire :	192
1 ^{er} Permis de construction :	193
2 ^{ème} Prospect :	193
3 ^{ème} Hauteur :	193
4 ^{ème} Surface bâtie :	193
5 ^{ème} Annexe à la construction :	193
6 ^{ème} Locaux commerciaux :	193
7 ^{ème} Canalisation et travaux :	194
II.Etat des lieux :	195
III.Constats et mises au point :	197
IV.Le questionnaire :	198
V.L'analyse des résultats :	198
VI.L'analyse bi-variée ou analyse des tris croisés.....	213
VII.L'analyse multi-variée ou analyse des correspondances multiples.....	229
VIII.Les observations sur sites.....	236

LISTE DES ABREVIATIONS

A.A.D.L	: Agence nationale de l'amélioration et de développement du logement
A.F.L	: Agence Foncière locale
A.F.U	: Associations Foncières Urbaines
A.P.C	: Assemblée populaire communale
A.P.W	: assemblée populaire de wilaya
C.E.S	: Coefficient d'emprise au sol
C.I.A.M	: Congrès International d'Architecture Moderne
C.N.O.A	: Conseil National de l'Ordre des Architectes
C.O.S	: Coefficient d'Occupation du Sol
D.P.A.T	: direction de la planification et de l'aménagement du territoire.
D.U.C	: Direction d'Urbanisme et de la construction
E.P.L.F	: Entreprise de la Promotion du Logement Familial
M.A.T.U.C	: Ministère de l'Aménagement du Territoire, l'Urbanisme et la Construction.
O.N.G	: Organisation non Gouvernementale
P.D.A.U	: Plan Directeur d'Aménagement et de l'Urbanisme
P.U.D	: Plan d'Urbanisme Directeur
P.U.P	: Plan d'Urbanisme Provisoire
P.O.S	: Plan d'Occupation des Sols
R.P.A	: Règlement Parasismique Algérien.
S.G	: Secrétaire Général
S.U.C	: Subdivision d'Urbanisme et de la Construction
T.O.L	: Taux d'Occupation par Logement
T.O.P	: Taux d'Occupation par Pièce
U.N.C	: l'Union Nationale des Castors
Z.I	: Zone Industrielle
Z.A.M	: Zone d'Activités Multiples
Z.A.C	: Zone d'Aménagement Concerté
Z.H.U.N	: Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle
Z.U.P	: Zone à Urbaniser en Priorité

LISTE DES TABLEAUX

Chapitre II.

Tableau II.1 : Situation de logements en 1966	81
Tableau II.2 : Tableau récapitulatif de 1966 à 2008	82
Tableau II.3 : Structure du parc de logements en %	86

Chapitre III.

Tableaux III. 1 : Amende à payer selon la nature du terrain assiette de la bâtisse	144
Tableau -III .2- Amende à payer selon la nature de l'infraction	145

Chapitre IV.

Tab IV.1 : les Communes de la Wilaya de Khenchela	155
Tab IV.2 : Moyenne Annuelle des précipitations et Nombre de jours de pluie	159
Tab. IV.3 : Récapitulatif des caractéristiques des zones d'extension	173
Tab IV.4 Chronologie de l'évolution des lotissements	177
Tab IV.5 : Etat globales des coopératives immobilières	179

Chapitre V.

Tab. N° : V.1 : résultat de l'enquête « surface initiale »	199
Tab. N° : V.2 : résultat de l'enquête « surface des extensions »	199
Tab. N° : V.3 : résultat de l'enquête « surface totale de la parcelle »	200
Tab. N° : V.4 : résultat de l'enquête « date d'achat de la parcelle »	200
Tab. N° : V.5 : résultat de l'enquête « le propriétaire du lotissement »	200
Tab. N° : V.6 : résultat de l'enquête « date de l'installation »	201
Tab. N° : V.7 : résultat de l'enquête « subdivision des parcelles »	201
Tab. N° : V.8 : résultat de l'enquête « nombre de parcelles subdivisées »	201
Tab. N° : V.9 : résultat de l'enquête « l'utilisation de la parcelle subdivisée »	202
Tab. N° : V.10 : résultat de l'enquête « l'extension de la parcelle »	202
Tab. N° : V.11 : résultat de l'enquête « le procès verbal d'infraction »	202
Tab. N° : V.12 : résultat de l'enquête « régularisation de l'extension »	203
Tab. N° : V.13 : résultat de l'enquête « le cadre de régularisation »	203
Tab. N° : V.14 : résultat de l'enquête « l'utilisation des extensions »	203
Tab. N° : V.15 : résultat de l'enquête « le constructeur du lot »	204
Tab. N° : V.16 : résultat enquête « le permis de construire »	204
Tab. N° : V.17 : résultat enquête « l'auteur des plans des permis de construire »	204
Tab. N° : V.18 : résultat enquête « l'année de la construction »	205
Tab. N° : V.19 : résultat enquête « le respect du plan approuvé »	205
Tab. N° : V.20 : résultat enquête « l'occupation du sol »	205
Tab. N° : V.21 : résultat enquête « le respect des étages »	206
Tab. N° : V.22 : résultat enquête « modifications des plans approuvés »	206
Tab. N° : V.23 : résultat enquête « la présence des services de l'urbanisme »	206
Tab. N° : V.24 : résultat enquête « les sanctions du non respect du plan approuvé »	207

Tab. N° : V.25 : résultat enquête « l'auteur des modifications des plans »	207
Tab. N° : V.26 : résultat enquête « le respect de plan de façade »	207
Tab. N° : V.27 : résultat enquête « les modifications sur façades »	208
Tab. N° : V.28 : résultat enquête « la finition des façades »	208
Tab. N° : V.29 : résultat enquête « Nature du crépissage »	208
Tab. N° : V.30 : résultat enquête « la peinture des façades »	209
Tab. N° : V.31 : résultat enquête « les murs mitoyens »	209
Tab. N° : V.32 : résultat enquête « l'espace de recule»	209
Tab. N° : V.33 : résultat enquête « l'emplacement de l'espace de recule »	210
Tab. N° : V.34 : résultat enquête « l'activité commerciale »	210
Tab. N° : V.35 : résultat enquête « la satisfaction du plan approuvé »	210
Tab. N° : V.36 : résultat enquête « la satisfaction des modifications»	211
Tab. N° : V.37 : résultat enquête « renouvellement du permis de construire »	211
Tab. N° : V.38 : résultat enquête « déclaration de l'achèvement des travaux »	211
Tab. N° : V.39 : résultat enquête « le certificat de conformité »	212
Tab. N° : V.40 : résultat enquête « le permis d'achèvement »	212
Tab. N° : V.41 : résultat enquête « nature de la construction selon la loi 08/15 »	212
Tab. N° : V.42 : résultat enquête « procédure de régularisation »	213
Tab. N° : V.43 : résultat bi-varié n°01	214
Tab. N° : V.44 : résultat bi-varié n°02	215
Tab. N° : V.45 : résultat bi-varié n°03	216
Tab. N° : V.46 : résultat bi-varié n°04	217
Tab. N° : V.47 : résultat bi-varié n°05	218
Tab. N° : V.48 : résultat bi-varié n°06	219
Tab. N° : V.49 : résultat bi-varié n°07	220
Tab. N° : V.50 : résultat bi-varié n°08	221
Tab. N° : V.51 : résultat bi-varié n°09	222
Tab. N° : V.52 : résultat bi-varié n°10	223
Tab. N° : V.53 : résultat bi-varié n°11	224
Tab. N° : V.54 : résultat bi-varié n°12	225
Tab. N° : V.55 : résultat bi-varié n°13	226
Tab. N° : V.56 : résultat bi-varié n°14	227
Tab. N° : V.57 : résultat bi-varié n°15	228
Tab. N° : V.58 : résultat bi-varié n°16	229
Tab. N° : V.59 : résultat de l'analyse multi-variée n°01	230
Tab. N° : V.60 : résultat de l'analyse multi-variée n°02	231
Tab. N° : V.61 : résultat de l'analyse multi-variée n°03	232
Tab. N° : V.62 : résultat de l'analyse multi-variée n°04	233
Tab. N° : V.63 : résultat de l'analyse multi-variée n°05	234
Tab. N° : V.64 : résultat de l'analyse multi-variée n°06	235

LISTE DES FIGURES

Chapitre I.

Fig. I.1 : Terra-Amata	26
Fig. I.2 : La Caune de l'Arago	26
Fig. I.3: Les ellipses d'Orangia (en Afrique du sud).	26
Fig. I.4 : La Grotte de Lazaret	27
Fig. I.5 : Le site de Mezhirich	27
Fig. I.6: Le site de Pincevent	28
Fig. I.7 : Plan d'une maison d'Olynthe	33
Fig. I.8 : Maquette de Maison à Atrium & Péristyle	34
Fig. I.9 : Maquette de La Maison à Péristyle	34
Fig. I.10 : l'immeuble	37
Fig. I.11 : La cité ouvrière de Mulhouse réalisé dans la deuxième moitié du XIXe siècle.	38
Fig. I.12 : Créer une cité ouvrière à proximité de son usine.	39
Fig. I.13 : Cité-jardin Le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles).	41
Fig. I.14 : STAIN (Seine) – Avenue Solon.	42
Fig. I.16 : Le quartier Pissevin à Nîmes (Zup Sud) dans le Gard.	42
Fig. I.15 : Le quartier de "la Rouvière" à Marseille	44
Fig. I.16 : Le quartier Pissevin à Nîmes	44
Fig. I.17 : Dharavi, le plus grand bidonville de Bombay (inde).	46
Fig. I.18 : Bidonville à Delhi.	49
Fig. I.19 : Maison passive à Darmstadt, en Allemagne	53
Fig. I.20. Habitat stéréotype en France.	67
Fig. I.21: Une datcha près de Saint-Pétersbourg	71
Fig. I.22: Datcha à Peredelkino "Moscou"	71

Chapitre II.

Fig. II.1 Localisation de maison Individuelle à la périphérie	104
Fig. II.2: L'accès aux lots	109
Fig. II.3: Maisons individuelles jumelées	114
Fig. II.4 : Maison individuelle en bande	114

Chapitre III.

Fig. III.1: Les services de l'Etat destinataire du permis de lotir	121
Fig.III.2 : les étapes de permis de construire	131
Fig. III .3 : Infraction –sanction pendant la période coloniale	136
Fig. III. 3 : Sanctions liées au non application de décision judiciaire	137
Fig. III. 5 : Opération contrôle-infraction et sanction du P. APC (1962-1975)	139
Fig. III. 6: Opération contrôle-infraction (1975-1994)	140
Fig. III. 6 : Contrôle pendant les travaux, réglementation en vigueur	146
Fig. III. 7 : Contrôle après les travaux, réglementation en vigueur	150

Chapitre IV.

Fig. IV.1 : Le RELIEF	157
Fig. IV.2: Répartition des précipitations	159
Fig. IV.3 : Le centre de ville de Khenchela à l'époque coloniale	163
Fig. IV.4 : Le noyau colonial de Khenchela	168
Fig. IV.5 : Cité de recasement Ennassim	170
Fig. IV.6, Fig. IV.7 : la Gare Ferroviaire période coloniale	171
Fig. IV.8 : A la Cité El Amel	171
Fig. IV.9 : la Cité des jardins	172
Fig. IV.10 : Les lotissements	178
Fig. IV.11: Le programme de logements évolutif	179
Fig. IV.12: La cité HLM	180
Fig. IV.13 : L'habitat collectif	180
Fig. IV.14 : Au niveau du carrefour	181

Chapitre V.

Fig. V.1: l'image du lotissement Ennasr	236
Fig. V.2: le non respect des hauteurs	236
Fig. V.3: les extensions illicites	237
Fig. V.4: les façades	237
Fig. V.4: les façades	238

LISTE DES CARTES

Chapitre IV.

Carte IV.1 : Carte de localisation W. Khenchela	153
Carte IV. 2: Carte Administratif «W. Khenchela»	154
Carte IV.3 : carte topographique de Khenchela	156
Carte IV.4 : l'évolution de la ville après 1962	165
Carte IV.5 : le damier colonial	167
Carte IV.6 : les 1 ^{ères} extensions traditionnelles	169
Carte IV.7 : Récapitulatif des caractéristiques des zones d'extension	175
Carte VI.8 : carte photo aérienne de Khenchela en 1973	182
Carte IV.9 : L'extension entre les années 1975-1985	183

Chapitre V.

Carte n° V.1 : Carte de Khenchela 1972 Terrain choisi pour le lotissement Ennasr	186
Carte n° V.2 : Situation du lotissement Ennasr par rapport à la ville	191
Carte n° V.3 : Plan D'actualisation Du Lotissement Ennasr	192
Carte n° V.4 : Le lotissement Ennasr état actuel	193



Chapitre Introductif



1. INTRODUCTION :

le savoir faire, facteur **de** l'existence des constructions et reflet des civilisations et des identités socio culturelles, politiques , économiques et ethniques depuis l'antiquité jusqu'à ce jour.

A travers les anciennes constructions ; nous avons pu connaître les anciennes civilisations, leurs savoirs faire, les modes de vie, les cultures, les relations sociales ainsi que leurs évolutions à travers les temps qui sont inscrites dans les édifices et les différentes constructions et bâtisses des ancêtres. Depuis ce temps, l'architecture et l'urbanisme sont les guides qui reflètent les réalités de tous les temps et aux différentes échelles.

« *L'augmentation de la population mondiale et le rythme croissant du progrès technique font que l'on assiste actuellement au développement tumultueux des processus d'urbanisation spatiale. Nous sommes témoins de cette évolution* » (M. Boleslaw, 1969). En effet les villes s'étendent en surface, poussent en hauteur, se présentent sous des aspects distincts. Ce processus d'urbanisation s'impose avec une force accélérée et rend utile sinon nécessaire une interrogation sur les moyens dont nous disposons pour le maîtriser.

L'un des plus importants modes de ce processus d'urbanisation spatiale est le lotissement. Joly Robert le définit comme étant « *un mode de circulation du sol, lié à un mode d'occupation de l'espace, à un mode de production du logement et à un mode d'habiter* » (R. Joly, 1978).

Il se présente à la fois comme le moyen destiné à répondre aux besoins en maisons individuelles donc c'est une étape importante à l'opération de construction et nous donne une projection claire de la croissance future de la ville. « En effet il a été à l'origine d'un des processus complexes d'agrégation et de transformation des différentes composantes de l'espace socio-physique urbain » (A. Zuccheli, 1984)

L'Algérie a connu dans son histoire plusieurs intervalles, qui ont provoquées des changements rationnels sur plusieurs niveaux à travers les siècles. Depuis l'Indépendance, c'est le retour à l'identité et à la liberté après 130 années de colonisation.

Plusieurs facteurs provoquent des changements et évolutions plus ou moins importantes influencés par plusieurs contraintes d'ordre national et international.

Les changements d'ordre politique, sociale, économique ont provoqués le développement extraordinaire de la population algérienne qui s'est transformée, dans un premier temps, d'une population rurale sous des facteurs multiples tel que le colonialisme, en une population urbaine favorisée par la politique du développement et d'industrialisation d'où le phénomène de l'exode rural, provoquant la densification des villes et par la suite la sur densification, et aussi par une croissance démographique plus au-moins élevée par rapport aux différents systèmes de gestions politiques et administratifs des temps passés.

Cette évolution, poursuivie de plusieurs développements et changement, d'ordres social, culturel, politique, économique, et surtout URBANISTIQUE et Architecturale qui feront l'objet de cette recherche, qui va s'intéresser à l'un des domaines les plus sensibles, qui est le domaine de l'habitat individuel des lotissements, ainsi de la conformité du produit fini par rapport à la règlementation et la législation régissant l'espace urbanistique et architectural. A ce stade là, une projection sur l'espace des manifestations de la communauté et du pouvoir politique. Ainsi, à travers les formes et mutations de l'habitat individuel, il est possible de décrypter les tendances profondes de cette société.

Le lotissement était le processus d'urbanisation spatial le plus sollicité, Paul Boury annonce « qu'il devra prendre le devant de la scène et dans le cadre du développement de l'urbanisme opérationnel, il a pris et appelé à prendre une place particulière d'autant plus importante que l'évolution qu'il a subie » (J. Ciaudo, 1979).

Actuellement et ceci à l'échelle mondiale une nouvelle vision de l'espace à bâtir est entrain de se forger avec un urbanisme qui semble accorder une place importante à la maison individuelle et à son corollaire le lotissement résidentiel. Cette alternative (le lotissement) réservée aux seules couches aisées est devenue actuellement le souhait de tout citoyen désireux de jouir de son intimité et de sa liberté. Le lotissement est devenu une fin en soi.

2. HABITAT INDIVIDUEL URBAIN PLANIFIE

Si on remonte un peu dans le temps, on s'aperçoit que l'origine de ce type d'habitat, est l'administration française. Cette dernière avait lancé les premières opérations de l'habitat individuel urbain planifié, sous formes de lotissements ou des logements promotionnels pour les colons européens réalisés par des moyens de l'Etat, à l'instar d'autres programmes de logements collectifs ou ruraux au début des années quarante ; or que ce parc de logement d'une typologie à majorité reprise de ce qu'on réalise en Europe, se trouve récupéré par des familles algériennes d'origines rurales. Ces dernières ont trouvé du mal à s'y adapter, comme le souligne A.Sayed.

« Or, l'habitat en appartement est en Algérie, pour la population nationale un aboutissement ou une conséquence, d'une évolution historique (fin de colonisation) et non d'une évolution sociale fondée sur un processus d'adaptation de l'habitat algérien à la famille. Actuellement, on se trouve à un pôle opposé de mutation sociale on assiste à l'adaptation de la famille au type d'habitat en appartement ».

Cependant, cette installation en appartement a provoquée généralement des bouleversements pas seulement dans le coté de comportement socio-économique mais aussi sur le plan morphologique. Ce changement a touché même tout le domaine de l'existence.

En réalité, l'analyse détaillée dans ce domaine fait ressortir une situation plus complexe crée par le vide juridique de la décennie post indépendance dans le domaine de la règlementation et de lois qui régissent le foncier. Cette situation a donné lieu à l'apparition d'une spéculation foncière provoquée par des transactions non déclarées et des occupations de terrains communaux et domaniaux d'une manière illicite.

3. AUTO-CONSTRUIT PLANIFIE « lotissement et coopératives »

Cependant, la période post indépendance des années soixante dix avait donné lieu à la naissance de plusieurs textes juridico techniques. Notamment, les lois des réserves foncières communales et celles du permis de construire qui ont pour objet de règlementer l'aménagement et la construction dans les dites zones urbaines intégrées dans les périmètres à urbaniser. Cette action a créé un nouveau cadre de croissance de l'habitat urbain appelé alors Z.H.U.N. Ces dernières sont définies par une réglementation qui fait partie des P.U.D, ces outils d'aménagement sont considérés ces dernières années non fiables et ne peuvent s'accommoder aux nouvelles exigences des lois foncières qui ont libéré le marché foncier. « Arrêté inter ministérielle n°21/91 ». En conséquence, ce changement de cadre juridique a imposé de nouvelles techniques d'aménagements tels que P.D.A.U et P.O.S.

Le plus important à retenir c'est que ces outils d'aménagement ont défini une typologie pour la réalisation d'un habitat soit collectif dans le cadre des grandes opérations de logements sociaux, ou dans le cas de la promotion qui connaît des opérations plus restreintes. La différence réside seulement dans la nature de financement. Or la typologie est constituée généralement de blocs ou de barres non adaptés aux exigences du contexte et aux aspirations des usagers.

Par contre, les schémas qui définissent la typologie de l'habitat individuel planifié auto-construit « auto-promu » dans le cadre des lotissements et coopératives restent comme un travail de morcellement systématique en deux dimensions. Ces interventions ne prennent en considération ni l'analyse préalable du site, ni les aspirations des promoteurs. Ajouter à cela les faiblesses ou l'inexistence de l'appareil de gestion et du contrôle urbain qui doivent gérer cette situation. Le résultat est que même ces lotissements et coopératives créés dans un cadre règlementaire à base d'outils fondés sur un savoir scientifique ont donné généralement des maisons de type urbain peu alignées de deux à trois étages. Avec une architecture médiocre et souvent garnie de balcons qui présentent pour ces promoteurs un signe de modernité. Cette situation nous laisse déduire que l'Etat en lui-même participe de son côté à la morphogenèse de ces constructions en blockhaus, à travers toutes les villes et les localités urbaines. Et que même cette image commence à se dessiner dans nos campagnes.

4. LE LOTISSEMENT EN ALGERIE :

En Algérie et sous un double aspect :

- Se loger reste un véritable souci pour les classes défavorisées et en cette conjoncture même pour les classes moyennes qui ne se trouvent pas épargnées.

- Sous le triple effet de la croissance urbaine, de l'insuffisance du parc de logement planifié et de cette politique de l'urgence a recasser les demandeurs d'abri ; la conception urbaine prend une forme de plus en plus anarchique et difficilement contrôlable. Le lotissement «officiel» légalement autorisé en Algérie et à Khenchela ne semble pas être épargné de cette anarchie habituellement symbole de l'illégal.

Si le lotissement légal en Algérie était pensé et conçu « *pour constituer un vecteur d'urbanisation privilégié afin de faire de la ville une entité homogène, formelle et universelle* » (M. Nait Saada, 1989), celui-ci présente en Algérie une logique d'organisation peu apparente et arrive difficilement à se distinguer du lotissement spontané. Il se voit accuser de plusieurs défauts : dépourvu de composition urbaine, consommateur d'espace et générateur d'isolement, «*en craillant des étendues tristes et monotones, témoins d'une incompréhension et une «myopie» dans l'appréciation de la réalité nouvelle de l'espace socio physique urbain et contemporain*». (A. Zuccheli, 1984).

Guidées par un souci de gestion urbaine peut-on dire que ceux- ci sont dus à des problèmes d'ordre socio-réglementaire et socio-spatiale se traduisant par :

- Une réglementation qui ne prend pas en considération la réalité des habitants et leurs pratiques sociales ;
- Une mauvaise application de cette réglementation et par le lotisseur et par l'utilisateur ;
- Un mauvais contrôle et gestion par manque d'autorité.

Tant de questions que nous essayons d'éclaircir à travers ce mémoire de magistère.

Cette organisation anarchique (symbole de ces configurations spatiales connues sous le nom de lotissement légalement autorisé) est matérialisée par une transgression des conceptions pédagogiques voulues par le législateur

Cette transgression apparaît à plusieurs niveaux et sous différentes formes :

- 1- Au niveau du lotisseur;
- 2- Au niveau de l'agent contrôleur ;
- 3- Au niveau de l'utilisateur.

Ces formes se manifestent par deux procédures : une officielle et une autre parallèle. La première renvoie à un modèle techniciste proposé par l'Etat la deuxième à une pratique appropriée :

- Au mode réel des promoteurs et des agents contrôleurs avec toutes ses failles et ses difficultés (lotisseur et agent contrôleur) ;
- Au mode de vie des personnes concernées par cet habitat (usager).

5. LECTURES ET OBSERVATIONS :

5.1 Lecture panoramique de vues d'ensemble des villes Algériennes :

La vue panoramique est commune, et presque identique, dans la majorité des villes algériennes : on peut dire que l'état chantier des constructions à usage d'habitation et surtout, dans les lotissements qui est de texture soit, parpaing ou brique rouge.

Ce sont là, les leçons sur le brutalisme, éditées par les maçons algériens.

5.2 les lectures sur les discours officiels : pour estimer l'impact sur les officiels et responsables du domaine de l'urbanisme et de l'architecture, nous lisons ce qui suit... !!

- Algérie : 80% des constructions non conformes?

Déclaration du Syndicat national des architectes jeudi 1^{er} juin 2006 ;

- *Achèvement et mise en conformité des constructions : Un délai de cinq ans pour terminer les éternels chantiers 16 Octobre 2009 ;*

- Le permis de construire délivré en fonction de la situation financière des demandeurs ;

- Un délai de 5 ans pour parachever les constructions ;

- La machine pour la mise en conformité et l'achèvement des constructions est mise en branle. Des textes d'application pour la mise en œuvre de la loi 08-15 du 20 juillet 2008 relative à cet aspect sont promulgués et des brigades des collectivités locales accompagnées par des spécialistes de l'urbanisme et de la construction (DUC) seront déployés sur le terrain pour le recensement des bâtisses concernées par la loi et la sensibilisation des propriétaires à régulariser leur construction ;

- Une journée d'information et de sensibilisation a été organisée, par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme à Alger. Regroupant les cadres du secteur ainsi que les représentants des collectivités locales de la région Centre du pays, M. Noureddine Moussa a expliqué les tenants et les aboutissants de cette loi. L'objectif étant, dit-il, de mettre fin à l'anarchie architecturale qui dénature les villes. Cette loi, explique-t-il, concerne quatre cas de figure. Il s'agit des constructions non achevées et non conformes au permis, les bâtisses achevées mais non conformes au permis. Le ministre a également évoqué le cas des constructions achevées mais sans permis et enfin les bâtisses non achevées et sans permis ;

- La loi n° 08-15 et le décret exécutif n° 09-154 ont permis la mise en place des commissions de daïra et de wilaya, ainsi que des brigades d'agents habilités, chargés d'enquêter sur le contenu des déclarations introduites par les demandeurs ;

- Des rencontres régionales sont prévues pour sensibiliser et informer les autorités locales et les concernés en vue de diligenter le traitement des demandes de mise en conformité pour permettre leur achèvement. C'est dans ce cadre que le ministre de l'habitat a présidé, en présence du SG du ministère de l'intérieur, le 1^{er} regroupement régional sur la mise en conformité et l'achèvement des constructions.

5.3 Lectures de la situation juridique : tout un arsenal de textes législatif pour la gestion Urbaine, architecturale et foncière :

- 20/02/1974 Ordonnance n° 74/26 portant, constitution de réserves foncières au profit des communes ;

- 13/08/1985 Ordonnance n° 85/01 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection ;

- 13/08/1985 instruction interministérielle relative à la prise en charge des constructions illicites ;

- 13/08/1985 décret n°85/211 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lotir ;
- 13/08/1985 décret n° 85/212 fixant déterminant les conditions de régularisation dans leurs protection de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de construction non conformes aux règles en vigueur ;
- 18/11/1992 loi 90/25 portant orientation foncière, modifiée et complétée par l'ordonnance N° 95/26 du 27/09/1995 ;
- 01/12/1990 loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par la loi n° 04/05 du 14/08/2004 ;
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/175 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction ;
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/176 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, modifié et complété par le décret exécutif n° 06/03 du 07/01/2006, modifié et complété par le décret exécutif n° 09-307 du 22/09/2009 ;
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/177 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents, modifié et complété par le décret exécutif n°05/317 du 10/09/2005 ;
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/178 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents, modifié et complété par le décret exécutif n°05/318 du 10/09/2005 ;
- 13/09/1991 Arrêté interministériel relatif aux droits de construction applicables aux territoires situés hors des parties urbanisées des communes ;
- 01/03/1993 décret exécutif n° 93/03 relatif à l'activité immobilière, modifié par la loi n°07/05 du 13/05/2007 ;
- 18/05/1994 décret exécutif n° 94/07 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecture, modifié par la loi n° 04/06 du 14/08/2004 ;

- 15/11/1995 décret exécutif n° 95/370 fixant l'organisation et le fonctionnement du comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti de wilaya ;
- 11/01/2004 Arrêté portant approbation du document technique réglementaire relatif aux règles parasismiques algériennes RPA 99/ version 2003 ;
- 30/01/2006 décret exécutif n°06/55 fixant les conditions et les modalités de désignations des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures du contrôle ;
- 20/07/2008 loi n° 08/15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;
- 02/05/2009 décret exécutif n°09/154 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- 02/05/2009 décret exécutif n°09/155 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la conformité des constructions ;
- 02/05/2009 décret exécutif n°09/156 fixant 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 constructions.
- 23/07/2009 Arrêté fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ;

6 ELEMENTS DE LA PROBLEMATIQUE :

Un état critique de l'espace bâti de nos villes, particulièrement les lotissements qui présentent le grand pourcentage d'occupation de cet espace bâti. L'aspect de non achèvement, est le plus dominant, le non respect des règlements d'urbanisme et d'architecture, font l'objet de plusieurs questions sur l'impact de cet arsenal de textes juridiques, et les rôles des services de l'Etat et les responsables de la conception, dans l'application « vulgarisation » des textes régissant le domaines de l'architecture et de l'urbanisme, et le sort, de ce qu'a été produit et conçu comme produit, qui reflètent des espérances des pouvoirs publics, édictées par la réglementation en vigueur, et par un consentement effectif de l'ensemble des techniciens du domaine de conception architecturale et urbanistique.

Dans un espace tel que le lotissement, qui offre à des milliers de familles une opportunité de devenir propriétaire ou d'habiter dans leur maison. Pour beaucoup de gens, c'est un rêve qui devient réalité, souvent au prix de sacrifices financiers importants. L'exclusion de l'exigence de la qualité, est un facteur majeur de la médiocrité « ou clochardisation » du cadre bâti, à l'intérieur de ces espaces, qui sont privilège dans un temps où les crises multiples sont gérantes en plusieurs situations. Le manque de la prise en charge de la participation de l'utilisateur qui est derrière le non respect de la réglementation, de ce qu'on leur propose comme produit conçu, donc il est nécessaire de définir qu'est ce qu'on entend par participation de l'utilisateur ?

Par la même, il s'avère que la participation elle-même, connaît plusieurs niveaux à partir de la phase de la préparation du projet, c'est la consultation au préalable, jusqu'à la prise en charge des aspirations dans la phase de conception à l'assistance et le contrôle dans la phase de réalisation. Il est clair que les participations financières et physiques doivent être gérées dans le cadre réglementaire et même par le concours de l'Etat et des institutions de gestion. Le cadre bâti, ne peut être laissé sans prise en charge, qui pourra être défini dans un mouvement associatif « comité de quartier ».

Ce sont là, quelques éléments d'une ébauche de définition de la participation réelle, comme elle est définie par HABRAKEN « User participation » pour définir et préserver un cadre de vie adéquat et respectueux de son site.

7 IMPORTANCE THEORIQUE DU LOTISSEMENT: PAR RAPPORT

AUX GESTIONNAIRES DE LA VILLE ET PAR RAPPORT AUX UTILISATEURS

Théoriquement le lotissement est important aussi bien pour le gestionnaire de la ville que pour l'utilisateur ;

7.1 PAR RAPPORT AUX GESTIONNAIRES DE LA VILLE

Le lotissement assure un moyen d'urbanisation simple et rapide en même temps qu'il constitue une fonction sociale.

En effet, le lotissement est une des plus importantes techniques de l'aménagement de l'espace avec lequel l'aménageur et le gestionnaire de la ville pourront concevoir de véritables quartiers nouveaux à base de maisons individuelles avec leurs propres équipements et leurs propres espaces collectifs.

C'est aussi un facteur de relance du secteur de la construction et par conséquent de la résorption de la pénurie de logements.

Le lotissement permet d'atteindre plusieurs objectifs parmi lesquels on peut citer :

- Contrôle d'équipement d'infrastructure ;
- Cohérence avec la réglementation d'urbanisme ;
- Maintien de la qualité de l'environnement.

7.2 PAR RAPPORT AUX UTILISATEURS

Le désir d'accéder à la propriété d'une maison individuelle s'est développé surtout dans les classes les plus modestes de la population vu la place qu'occupe ce type d'habitat dans la mentalité algérienne, qui sur le plan psychologique fait l'objet d'un individualisme très poussé (ma maison, mon jardin).

En effet, l'aspiration des algériens à la maison individuelle est trop connue. Il suffit de préciser que d'après l'étude sociologique de (F. Benatia, 1980) « *dés qu'un chef de famille pourra se permettre, Il consacre principalement son argent à améliorer son cadre de vie* » par la construction de sa propre maison individuelle et que cette même étude indique que déjà « *plus de 30% des ménages n'habitent plus sous le même toit familial* » et que ce pourcentage ira sans doute en croissant. « *La maison chez l'Algérien revêt un des caractères sociologiques de la Population*» (L. Icheboudene, 1980). La volonté de décohabitation des jeunes couples cohabitant avec les générations qui les précèdent et par conséquent le fait d'avoir sa maison individuelle est vue comme un signe de modernité. Une forme d'émancipation et de progrès. C'est un mode appréciable d'insertion sociale. Il présente aussi un certain nombre d'avantages :

- Procédé facile d'acquisition d'un terrain ;
- Un bon emplacement financier (spéculation foncière);
- Symbole de valorisation sociale ;
- Définition d'une certaine qualité de la vie ;
- L'indépendance que confère le droit de propriété ;
- L'individualité retrouvée face à l'anonymat ;
- L'image du calme et de la tranquillité en opposition aux problèmes de voisinage des logements collectifs.

7.3 SITUATION ACTUELLE DU LOTISSEMENT DANS LA VILLE DE KHENCHELA:

Paradoxalement à cette importance théorique que représente le lotissement et pour le gestionnaire de la ville et pour l'utilisateur ; le Lotissement à Khenchela et selon un premier constat, présente 80% du cadre bâti du tissu urbain de la ville, et il est considéré comme un acte mineur ne répandant qu'à la phase foncière : Une division en lots égaux et rectangulaires de part et d'autre d'une voie rectiligne réalisée au mépris :

- D'utilisation et de rentabilisation des équipements ;
- De rationalisation des réseaux ;
- D'aménagements urbains.

Le lotissement légal officiellement autorisé à Khenchela souffre d'un certain nombre d'aléas et dénote une impression de désordre et cela à différents niveaux, comme il est bien visible à titre d'exemple dans les lotissements : El Kahina, l'Aurès, Moussa Redah, Tarek ibn Ziad, 326 lots, 123 lots, 299 lots, 372 lots, Zoui1, Zoui2, Babar1, Babar2, 24 février, 214 et 105 lots

A - Au niveau urbain

- Absence d'une cohérence entre les différents lotissements, chaque lotissement est une entité qui se marque par l'absence des délimitations à part la délimitation foncière;
- Le lotissement peut intégrer à la structure urbaine pré- existante : différents types de tracé parcellaires non- concordants ;
- Absence de notion de quartier et d'unité de voisinage : il est difficile de distinguer la limite spatiale de chaque quartier telle que la limite entre le lotissement Enasr et lotissement Saada ou bien encore entre le lotissement 326 lots et le lotissement Babar I et Babar II; etc....
- Aménagement extérieur (place, placette, espace vert espace de jeux) mal défini, constitué d'espaces résiduels ne possédant pas les caractéristiques géométriques et sociales de l'espace public et sont mal pris en charge dans leur gestion; et dans la plus part aménagé en lots de terrains acquis de différentes manières de l'illicite à l'illicite régularisé connu sous le terme de « poches vides ».

L'emprise au sol des constructions dépasse en général le type d'occupation admis :'' *les propriétaires ayant tendance à construire sur la plus grande partie de leurs parcelles, ce qui crée un déséquilibre surface bâtie, surface libre les surfaces libres se trouvent ainsi très diminuées''* (A. Smair, 1989) ;

- Manque flagrant en matière d'ensoleillement et de ventilation aussi bien à l'intérieur des bâtisses qu'à l'extérieur, dû principalement au rapport entre la largeur des rues et les hauteurs des constructions.
- Absence de lieux de regroupements ;

B - Au niveau Architectural

- Hétérogénéité des façades d'une grande incohérence et d'une absence d'ordonnement résultat de rajouts successifs ;
- Amalgame des styles les plus variés, de matériaux, de couleurs et de textures ;
- Absence d'un cachet architectural spécifique ;
- Hauteurs de construction et d'étages très variables en violation des clauses du cahier des charges ;
- Des constructions en "perpétuel" chantier avec les barres d'attentes comme éléments architectoniques.

C - Au niveau technique

- Trame viaire non hiérarchisée (soit surdimensionnée, soit sous dimensionnée), rarement traitée ;
- Branchement anarchique sur les différents réseaux, ce qui conduit le plus souvent à une difficulté de gestion des eaux potables et leur contamination par les eaux usées ;
- Insuffisance d'éclairage public ;

Cet attrait des algériens pour la maison individuelle symbole de liberté et d'indépendance peut-il se concilier avec la nécessité de trouver des lotissements agréables à vivre ?

En dépit de toute cette importance que présente le lotissement et pour le gestionnaire de la ville et pour l'utilisateur ; Sa situation actuelle dans la ville de Khenchela est confuse et peut-être qualifiée dans certains lotissements de "chaotique" et cela malgré l'existence théorique des conditions socio- réglementaires favorables qui se traduisent par :

- Tout un règlement juridique en matière d'architecture et d'urbanisme ;
- Plusieurs organismes de contrôle (police d'urbanisme, SUC et APC) ;
- Plusieurs bureaux d'architecture chargés des études des permis de construire.

8. LES QUESTIONS DE RECHERCHE :

1... Quelles sont les causes qui poussent l'utilisateur à ne pas respecter le permis de construire, et est-ce que l'utilisateur est satisfait de ce qu'il produit comme cadre bâti en contrario avec ce qu'on lui propose comme solutions architecturales ?

2... Quelle est le rôle des services de l'Etat dans tous ce phénomène de dépassement de la réglementation et des normes urbaines ?

9. LES HYPOTHESES :

1... Il semble que le non respect du permis de construire par l'utilisateur est dû principalement aux orientations du cahier des charges qui sont ressenties comme des contraintes et non des orientations. Il s'avère que l'utilisateur, n'est même pas satisfait de ce qu'il produit en dehors du cadre réglementaire et souvent il mène à des conflits.

2... l'absence du contrôle et de l'assistance technique ont mené à l'apparition des infractions à la réglementation urbaine dans les lotissements de Khenchela.

10. L'APPROCHE METHODOLOGIQUE :

*- une lecture de la revue théorique, nous permettra certainement, de saisir l'histoire de la genèse des lotissements et de desseller les différentes procédures de leurs créations, à l'échelle internationale et locale.

*- par ailleurs, ce travail va constituer un soubassement théorique qui donnera un vocabulaire et une terminologie pour cerner la réglementation. Ces éléments vont nous aider à agir immensément pour une investigation de cas d'étude qu'on déterminera par la présentation de ces contraintes physico- naturelles et urbanistiques, qui sera certainement la ville de Khenchela.

*- l'Approche d'investigation aura comme outil d'intervention, le formulaire de questions, et on utilise aussi l'apport cartographique pour saisir les différents étapes de phases de création des lotissements et comparer le produit conçu à celui

qui a été réalisé, sans respect de la réglementation, et en tirer les niveaux de dépassements et d'infractions.

*- ce travail va nous servir, de saisir les manières et le cadre, dans le quel l'usager a réalisé son cadre bâti, sans respect de la réglementation.

11. LES OBJECTIFS

1/ Cerner les niveaux des infractions et le non respect de la réglementation urbaine dans les lotissements à Khenchela.

2/saisir les causes qui poussent l'usager à ne pas respecter ce que les techniciens lui proposent comme solutions.

3/ Rapprocher les solutions pour laisser l'usager bénéficie d'un cadre réglementaire, dans le cadre des solutions juridiques préconisées par l'Etat.

12. L'ETAT DE L'ART :

Plusieurs recherches ont été menées dans se cadre pour traiter la problématique des lotissements en général, notamment des lectures dans les textes de créations, les approches de morphogénèse. L'accent est mis particulièrement dans ces études sur le côté d'analyse typo- morphologique, nous citons à ce stade :

- la thèse de HAFIANE Abd Errahim, 1989 « un défi à l'urbanisme ».
- SLOUGHA Abd Elhafid, 1985 « typologie de l'habitat de Constantine ».
- BERKAT Fatiha, 1992 « habitat populaire Constantine ».
- BENMATI F., 1994 « transformations de l'habitat, cas des lotissements de Constantine »
- ALKAMA Djamel, 1995 « analyse typologique de l'habitat, cas de Biskra », Magistère.
- KEHAL KAMEL, 2006 « Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier), Magistère.
- Lecheheb Azeddine, 2007 « La problématique des lotissements En tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité. Cas de Constantine »

13. L'INTERET SCIENTIFIQUE DE LA RECHERCHE

L'intérêt scientifique de cette recherche est :

- De comprendre le phénomène autrement dit de déceler les différentes causes qui sont à l'origine de ce non-succès du lotissement légal à Khenchela par l'étude de cas du lotissement Ennasr ;
- D'établir un état de fait concret afin de sensibiliser le législateur et d'aider le lotisseur à réaliser un lotissement qui répond aux exigences du gestionnaire de la ville et aux espérances de l'utilisateur.

14. STRUCTURE DE LA THESE


La thèse se compose d'un chapitre préliminaire, de cinq chapitres et d'une conclusion générale

- Le chapitre introductif traitera la problématique de l'étude.
- Le chapitre Un élayé les définitions conceptuelles « l'habitat et le lotissement ».
- Le chapitre Deux met en exergue la situation de l'habitat en Algérie, les solutions préconisées depuis la période coloniale. L'importance et le rôle de l'habitat individuel et le lotissement dans l'absorption du besoin en logement, ainsi de l'organisation et de la conception du lotissement et de l'habitat individuel.
- Le chapitre Trois est réservé aux instruments règlementaires régissant les lotissements et l'habitat individuel.
- Le quatrième chapitre épigraphe les contours du contexte naturel aurèssien et présente la ville de Khenchela et le cas d'étude qui est le lotissement Ennasr.
- Le cinquième chapitre tacle l'investigation et étale l'analyse et l'interprétation des résultats.
- Ce mémoire sera bouclé par une conclusion générale qui présente les résultats de cette investigation et émet quelques recommandations qui serviront pour toute intervention éventuelle pour porter une conformité à ces lotissements.



Chapitre I

L'habitat définitions
et concepts



Introduction :

Ce chapitre se compose de sept sections, la première section est réservée pour la définition de certains concepts relié à l'habitat, dans la deuxième section, une chronologie est faite sur la genèse de l'habitat depuis la préhistoire –Paléolithique jusqu'à la Période Antique.

La section trois définit l'évolution de l'habitat de la période Antique, depuis l'Égypte de l'antiquité, L'habitat en Mésopotamie, L'époque Grecque et enfin l'époque Romaine.

La section quatre démontre l'influence de la révolution industrielle sur l'habitat et la création des cités ouvrières, les cités jardins, la crise de l'habitat qui aboutit finalement à la naissance de nouvelle forme de l'habitat telle que les bidons villes, qui sont devenus un facteur commun à l'échelle mondiale, sous différentes appellations et des comportements uniques.

La section cinq est réservé au concept du lotissement où les différentes définitions reliées a ce concept sont mises en exergue.

Dans la sixième section, nous allons aborder l'historique du lotissement ainsi que sa genèse et les conditions de leur existence depuis la révolution industrielle.

La septième section aborde quelques exemples du développement des villes à l'échelle mondiale, où l'habitat individuel et le lotissement contribuent de manière décisive au développement des périphéries des anciens centres urbains.

Le but escompté étant de mettre en apparence cette importance et ampleur des deux concepts qui sont l'habitat et le lotissement, et de mettre en considération l'importance de ces deux concepts qui sont en relations, et qui, à travers le temps, sont devenus indissociables. L'autre but c'est de définir les causes de ces relations influencées par d'autres facteurs et qui sont multiples.

I. DEFINITIONS :

L'habitation, la maison à l'image de la ville ancienne, est une enceinte protégeant un **FOYER, un FOYER FORTIFIÉ**. Elle doit offrir, surtout si la ville ne le garantit pas, le **sentiment de sécurité**, contre les agressions de l'extérieur. Avec en plus de ce qui lui est propre : **la chaleur de l'intimité**.

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

- Vivre l'habitat c'est révéler sa manière d'être au monde, voilà ce que dit l'étymologie du mot « **habiter** ».

Il prend sa source dans le latin « *Habere* » qui voulait dire « tenir » « posséder » « occuper » avant de conduire tout simplement à avoir.

- **Habiter C'est donc prendre possession d'un lieu, avoir un endroit à soi**, et on habiterait totalement que ce dont on aurait la propriété, pleine et entière (usus, abusus, fructus).

Mais parallèlement, *habere* a donné *habitus*, ce qui s'inscrit cette fois du côté de l'être, puisque ce mot veut dire « *manière d'être* » mode de vie.

Descend de lui en ligne directe « *l'habitude* » cette seconde nature qui révèle et dévoile la personnalité. Il est d'ailleurs curieux que par glissement, la manière d'être désigne bientôt ce qui l'exprime, l'extériorise, la manifeste aux yeux de tous.

Alors, peut être qu'habiter c'est bien avoir un lieu, mais aussi se faire avoir par lui.

- L'habitat parle bien sûr de celui qui l'a façonné par la force de l'habitude à son image.

« Dis moi où tu habites, je te dirai qui tu es »

C'est pourquoi il est cruel d'obliger les gens à vivre dans des endroits qu'ils ne peuvent pas s'approprier, qui donnent d'eux-mêmes une image fautive et dévalorisante.

Plus subtilement, l'esprit du lieu pénètre l'habitant, le modèle, l'imprègne. Il crée un climat, une atmosphère, un milieu qui par osmose modifie son occupant, (Naceur. F, 2009).

I.1- La notion de chez soi :

- La qualité protectrice de l'habitat est à la fois évidente et complexe.

Il s'agit bien sûr d'un sentiment d'être protégé de l'extérieur, de disposer d'un lieu où l'on se sent non pas seulement menacé mais à l'abri.

La qualité protectrice de l'habitat renvoie à **une fonction évoquant l'enveloppe**, pour soi et pour sa famille, se sentir soi et les siens abrités **c'est-à-dire l'accès à la tranquillité.**

- **La protection, est là sa dimension complexe, ne doit pas être entendue comme une fermeture.**

Si l'on se réfère à l'imaginaire du foyer, de la chaleur, se sentir protégé est radicalement opposé à l'isolement, à la fermeture et à la solitude.

Au contraire, le sentiment d'être protégé transite nécessairement par l'imaginaire d'un environnement bien veillant.

- L'habitat engage un ensemble de modalités de la relation aux autres et à autrui :
 - a- Cohabitation dans le logement,
 - b- Co occupation d'un immeuble,
 - c- Partage d'un certain nombre d'espaces publics (la rue, les aires de jeu...)
 - d- Fréquentation commune d'un certain nombre d'équipements collectifs et de services.
- L'investissement du logement comme espace du chez soi dépendrait toujours de l'interaction entre le logement et l'environnement socio spatial dans lequel il s'inscrit ;

On définit **l'espace socio spatial** comme la composition des différents espaces qui vont de l'espace le plus proche à l'espace le plus large : du logement au palier de l'immeuble, les abords de l'immeuble, le groupement d'immeuble ou résidence, le quartier, le centre ville, la ville.....)

- L'habitat ne pourrait être investi comme un chez soi qu'à deux conditions :
 - a)- la première, qu'il joue un rôle de médiation entre la personne **au sens de l'intériorité, de l'intimité, de l'identité** et la société au sens **du rapport à autrui et aux autres, des identités sociales** et plus largement **d'un rapport au monde.**

b)- la seconde, réside **dans sa fonction protectrice** au sens **d'être protégé de**, à l'abri, sachant que dans un Mouvement dialectique l'habitat ne peut remplir cette fonction que s'il est précisément soutenu sur un certain mode de rapport à la société, au monde et à autrui. L'habitat protège du monde et pour être protégé il doit être soutenu par le monde. (Naceur. F, 2009).

I.2- La notion d'appropriation :

La notion d'appropriation véhicule deux idées dominantes :

D'une part celle **d'adaptation** de quelque chose à un **usage défini** ou à **une destination précise** ; D'autre part celle qui découle de la première, **d'action visant à rendre propre quelque chose**. **L'idée d'adaptation** traduit la relation entre un espace et l'usage auquel on le destine. Elle traduit l'intention d'atteindre une certaine justesse dans l'action de modification de l'objet sur lequel s'exerce l'appropriation.

La notion de Propriété constitue une dimension importante de la notion d'appropriation : avec la particularité que cette notion tire sa légitimité, la propriété est ici d'ordre : moral, psychologique, et affectif. Indépendante de la propriété juridique, elle peut néanmoins se superposer à celle-ci, sans en constituer un préalable ni une conséquence nécessaire.

L'objectif de ce type de possession c'est d'adapter à soi et ainsi à transformer cet espace en un support de l'expression de soi

L'appropriation est donc une **saisie de l'espace** et une **dynamique d'action** sur l'espace pour la construction du sujet. (Naceur. F, 2009).

- On ne **s'approprié pas un lieu** parce qu'il offre un décor, **on se l'approprié par les gens** qu'on y rencontre avec qui on partage ce petit bout de terre.
 - Il est frappant de noter que **pour les enfants** : le logement n'est pas les murs mais la famille et le quartier, ce n'est pas des immeubles, des rues mais c'est **LES COPAINS**.
 - Certains Jeunes prennent possession de leur territoire en créant des **BANDES**.

D'une manière moins brutale on **s'approprié un lieu par des liaisons invisibles, positives et négatives qui unissent ses occupants**. (Naceur. F, 2009).

II- Habitat primitif, l'habitat originaire :

- L'Époque Néolithique nous est familière car on a découvert les ruines de constructions dont on peut déduire avec une relative certitude que les plans des habitations étaient Circulaires, ou ovales chez certains peuples et quadrangulaires chez d'autres.

- Il Reste difficile d'affirmer que la forme a été la conséquence de **la nature du site** ou de celle **des matériaux de Construction**.

- Les plans des formes « des cabanes » donnent une idée sur l'origine de l'architecture ; par contre, leurs dispositions, leurs alignements sont des éléments intéressants de l'histoire de l'urbanisme.

On trouve en effet des cabanes installées sur des « lacs desservis » par un réseau embryonnaire de trame orthogonale, on a même observé aussi des alignements parallèles de cabanes, on peut dire que dès les premières agglomérations humaines, ils existent des critères de distribution de l'espace répondant naturellement aux exigences de l'adaptation à la nature et d'une pratique de l'ordre.

A l'Âge du bronze, l'homme pourvu d'armes métalliques et donc capables de se défendre, s'établit sur terre et fonda des établissements dans l'organisation s'apparente à celle des cités « lacustres, au bord de la mer » ; en ce sens, l'habitation est située à une hauteur qui varie de 2 à 4 mètres par rapport au sol naturel. Ce qui apparait le plus curieux c'est la similitude des formes des établissements humains européens avec ceux que l'on retrouve en Asie mineure, en Afrique occidentale et en Amérique.

En France on a retrouvé un village néolithique sur un plan carré parfaitement « orienté », sur points cardinaux, dont les restes des habitations sont alignées Est-Ouest. Ces faits laissent à penser qu'existaient à cette époque des critères d'organisation ordonnée, préétablies pour la réalisation.

- Application de règles ;
- Organisation des fortifications ;
- Hiérarchie des voies ;
- Systématisation des chaussées et des trottoirs ;

II.1- Habitat de la préhistoire -paléolithique :

Les préhistoriques n'avaient pas élu domicile dans les grottes car les conditions ne s'y prêtaient pas forcément. Toutes les régions ne bénéficiaient pas d'un relief comportant des grottes ou abris sous roches. Parfois les grottes étaient déjà occupées par des animaux (comme les ours par exemple...).

Avant le Paléolithique les populations pré humaines ne "s'installaient" pas au sens ou l'on l'entend aujourd'hui. Que ce soit **Toumaï**, **Orrorin** ou les **lignées d'australopithèques**, on peut supposer que ceux-ci se reposaient et se protégeaient tout simplement en grimpant dans un arbre.

Il n'était pas question pour eux de construire une quelconque structure (à part peut-être des nids de branchages et de feuilles comme le font encore certains primates aujourd'hui). Pourquoi trouve-t-on plus souvent des habitats dans les grottes qu'en plein air? Les sites "abrités" sont plus faciles à repérer que les autres car les préhistoriens savent où chercher... et les sites en plein air sont souvent très mal conservés du fait de leur exposition aux intempéries. (Naceur .F, 2009).

II.2- L'habitat au paléolithique :

II.2.1- Habitat provisoire «-1.8 millions d'années à - 12 000 ans »:

Les ancêtres de la lignée humaine comme *Homo habilis* ou *Homo erectus* étaient des cueilleurs chasseurs nomades. Suivant les saisons et la nourriture disponibles, ils pouvaient parfois s'installer pour quelques jours ou quelques heures dans un lieu. Ils privilégiaient des lieux proches de l'eau (lac ou rivière). Mais après avoir épuisé les ressources sur place ils se déployaient dans un autre lieu.

Les traces qu'ils ont laissées sont donc des habitats provisoires sur lesquels on peut retrouver des déchets de nourritures, ou des éclats de pierres. Les structures "aériennes" (toiture, peaux, branches...) ne peuvent être retrouvées car elles ont disparu.

II.2.2 : Différents types d'occupation « Plusieurs sortes d'habitats »:

Cet habitat pouvait être de deux sortes, soit en plein air, soit sous abri. Ces différents types d'occupation varient suivant le climat et le relief des lieux.

En Afrique orientale (Olduvai par exemple), l'absence de grottes et d'abri sous roche a privilégié les campements en plein air. Dans les régions où il existait des abris rocheux, les

hominidés ont bien sûr profité de ses protections naturelles (Montaigu en Afrique du Sud, ou le Périgord en France).

Les traces laissées sont succinctes et se résument assez souvent à des vestiges osseux de dépeçage d'animaux, de pierres plus ou moins agencées (parfois en demi-cercles), de pavage, de trous de poteaux... Contrairement à ce que l'on peut penser il n'existe pas de véritable évolution de l'habitat allant du simple au plus compliqué. Les hominidés ont profité de la typologie des lieux, de la faune, des conditions météorologiques. A chaque fois, ils se sont adaptés et ont créé un type d'habitat qui reste parfois très typé et régional.

II.2.3- Le plus ancien site d'habitat daté de 2,4 Millions d'Années :

Le plus ancien site présentant une surface d'habitat structurée se trouve dans le bassin du lac Turkana au Kenya. Découvert par Kay Behrensmeyer en 1969, il a été répertorié sous le code KBS. Daté de 2500 000 ans, il présente des ossements brisés d'animaux (poissons, gros herbivores..) ainsi que des restes de taille de chopper. Uniquement constitué d'une zone de "travail", ce bivouac provisoire ne présente aucune trace de recherche de protection de la part des hominidés.

Les sites ci-dessous, classés dans un ordre chronologique ne montrent donc pas une progression historique mais plutôt une réponse humaine adaptative à un milieu et des conditions données.

II.3- Très ancien Paléolithique : - 1.800 000 - 500 000 ans :

De nombreux sites présentent les traces d'une installation d'hominidés sur une durée plus ou moins longue. On y retrouve généralement des outils, des ossements d'animaux, des galets... Parfois des marques de feu sur des galets brûlés permettent d'identifier un campement.

Pour les plus anciens on peut citer **Olduvai** (Tanzanie, 1.8 millions d'années) mais également **Melka-Kunturé** ou **Bodo** (Ethiopie, entre 1.7 et 0.3 millions d'années). Le site de **Koobi Fora** au Kenya présente les traces d'un camp de base daté de - 1.8 millions d'années. Cette région a délivré de nombreuses espèces d'hominidés : australopithèques, habilis, ergaster...

II.4- Paléolithique inférieur - 500 000 - 250 000ans :

Terra-Amata, les plus vieilles "cabanes" connues (voir Fig. I.1), sont datées de - 400 000 ans. Située sur une plage, c'est *Homo erectus* qui a construit la vingtaine d'habitats présents. Chacune d'elles pouvait abriter entre quinze et vingt hominidés. On retrouve généralement un foyer installé dans son centre. Ces traces de feu "préparé" sont parmi les plus anciennes au monde.

Daté de - 400 000 ans **La Caune de l'Arago** (voir Fig. I.2), à Tautavel, a permis de découvrir une vingtaine de niveaux différents d'habitats. Les fouilles, réalisées par Henry de Lumley, montrent qu'*Homo erectus* s'est installé à plusieurs reprises de manière provisoire ou prolongée. (Naceur. F, 2009, et site internet).

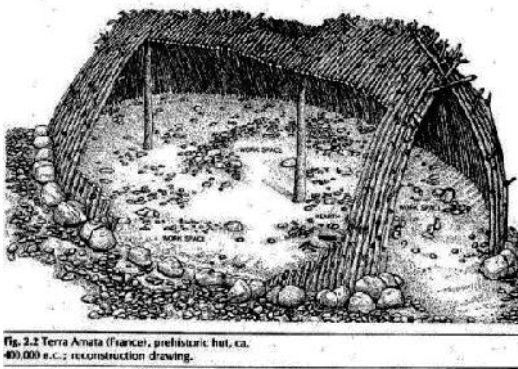


Fig. I.1 : Terra-Amata

Source : site internet : le musée terra Amata



Fig. I.2 : La Caune de l'Arago

Source : Henry. L, 2005

II.5- Paléolithique Moyen - 250 000 - 30 000 ans :

Ce site présente une série de sept paravents elliptiques. Constitués de pierres sèches ils sont orientés face au vent du Nord et "protègent" de petites cuvettes (ou certains ont vu des sortes de couchettes...). Chaque cuvette mesure entre 2 et 3 mètres. A noter, la datation de ces vestiges n'est pas réellement acquise (voir Fig. I.3).



Fig. I.3: Les ellipses d'Orangia (en Afrique du sud).

Source : Raymond. F, 2008

La **Grotte de Lazaret** présente plusieurs couches d'habitats datées entre - 230 000 et - 120 000 ans (Fig. I.4). Ce sont donc, plusieurs générations d'*Homo erectus* qui se sont succédé sur les lieux, de quelques jours à plusieurs mois. L'une des couches les plus intéressantes, datée de - 150 000 ans montre les traces d'une "cabane" positionnée à l'intérieur de la grotte. Large de 3.5 m et longue de 11 mètres, elle pouvait abriter une dizaine de personnes. (Naceur. F, 2009, et site internet).



Fig. I.4 : La Grotte de Lazaret

Source : Henry. L, 2005

II.6- Paléolithique Supérieur - 30 000 - 12 000 ans :

Le **site de Mezhirich**, Daté de 15 000 BP, est très représentatif de l'habitat en Ukraine. Par manque de bois les hominidés se sont servis du matériel solide qu'ils trouvaient à disposition : des os de mammouths (voir Fig. I.5). Ces constructions sont très spécifiques et on a évalué le total pour la construction d'un abri à plus de 20 tonnes. A proximité, on a également découvert des fosses dont l'utilisation semble avoir été multiple: extraction d'argile, lieux de stockage ou de rejet. A l'opposé, en Europe occidentale, on trouve des structures plus légères mais plus structurées.

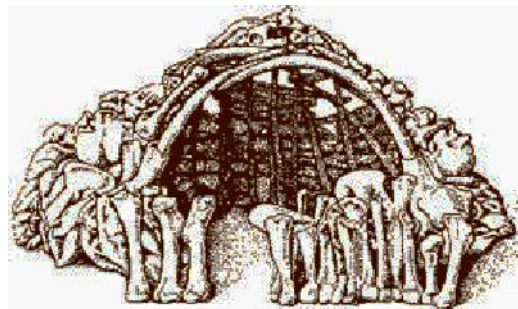


Fig. I.5 : Le site de Mezhirich

Source : Raymond. F, 2008

La grotte d'Arcy-sur-Cure, fouillée en 1946 et 1963, montre un espace très organisé avec des foyers multiples mais surtout un muret et une banquette délimitant un dallage au sol. Une quinzaine de trous dans le sol indique également la présence de poteaux. La datation au carbone 14 permet de dater cet abri entre -28 000 et -33 000 ans.

Cet habitat châtelperronien est caractérisé par des cabanes circulaires de trois mètres de diamètre, cerclées de pierre. Le site de **Pincevent**, découvert en 1956 n'a vraiment commencé à être étudié qu'à partir de 1964 par André Leroi-Gourhan (Fig. I.6). Les datations montrent une occupation des lieux comprise entre -10000 et -12300 ans. Ici pas de cercles de pierres, mais des vestiges qui permettent d'imaginer l'existence de parois délimitant des zones d'activité. (Naceur. F, 2009, et site internet).



Fig. I.6: Le site de Pincevent
Source : Raymond. F, 2008

III- habitat de période antique :

III.1 : l'habitat dans l'Égypte de l'antiquité :

III.1.1 : Structure Urbaine :

Pierre Lavedan admet l'affirmation selon laquelle le plan de la ville égyptienne est réglé selon *une orientation fondée sur des concepts religieux*.

Malgré que les fouilles donnent peu d'informations sur le sujet, l'orientation Nord sud, se retrouve presque toujours dans les tracés majeurs.

Cependant on ne peut exclure une analogie avec le Nil.

Les quartiers officiels, religieux ou spécialisés ont un tracé qui montre que leurs implantations obéissaient à une structuration urbanistique.

A Amarna, dont les ruines sont importantes et relativement faciles à reconstituer :

Sa structure viaire hiérarchisée, l'axe de la composition apparaît avec une certaine netteté comme la répartition plus ou moins rigoureuse des édifices.

III.1.2 : Organisation de L'Habitat :

L'habitat des égyptiens de l'antiquité varie selon la position sociale.

- **Les maisons des paysans** sont faites de murs de briques crues structurées avec des colonnes de roseaux liés. Les briques sont fabriquées avec la boue récoltée sur les rives du Nil, de la paille et de l'eau. Ces constructions sont compatibles avec le climat sec du pays.

- **Les artisans** possèdent des maisons également en briques crues mais à **un ou deux niveaux**. Ils sont parfois regroupés dans un village comme à Deir el Médineh.

- **Les demeures des notables** sont plus luxueuses et plus grandes, avec un étage. Au rez-de-chaussée il y a les pièces destinées à l'approvisionnement, les salles de réception et de séjour ; à l'étage, les chambres avec leurs salles de bain, meublées de manière raffinée.

- **Les palais royaux** sont au cœur de véritables villes avec des résidences distinctes pour Pharaon et sa famille, un temple avec une maison de vie associée, une caserne pour l'armée. Dans ces villes vivent des ouvriers, des artisans, des militaires, des commerçants.

- **La Maison de vie** : était un endroit particulier du temple. C'était une bibliothèque où étaient conservés les précieux papyrus, les savants et les lettrés s'y retrouvaient.

Exemple de répartition spatiale : Le Village de Dar El Madineah

Le village couvrait une superficie de **5,600 m²** et comptait moins d'une **centaine d'habitants**. Le mur d'enceinte était haut de cinq mètres environ, percé d'une porte gardée nuit et jour, le village est composé de soixante-dix maisons mitoyennes donnant sur une rue principale. Chaque maison, construite en brique crue sur des fondations de pierre, comprend trois ou quatre pièces : une entrée avec une chapelle surélevée ; une pièce de vie au plafond également surélevé et percé de petites fenêtres laissant passer le jour, équipées d'une sorte de capte-vent destiné à apporter un peu de fraîcheur à l'intérieur ; une ou deux pièces donnant sur une cour équipée d'un four en argile et servant de cuisine. Ces cours étaient protégées du soleil par des canisses de roseau. Enfin, les maisons étaient complétées par une cave, destinée à maintenir au frais les denrées alimentaires. Le toit plat constituait un espace supplémentaire de couchage et de stockage. Les murs intérieurs étaient enduits et peints de motifs colorés géométriques imitant des tissus décoratifs. (Naceur. F, 2009).

III.2- L'habitat en Mésopotamie :

III.2.1- Structure Urbaine :

Les découvertes faites en Mésopotamie nous permettent d'assurer que la ville étant soumise à une législation précise basée sur : le droit et la religion. Il existe cependant des différences entre les civilisations assyriennes et babyloniennes. Chez les assyriens, la fonction militaire est prépondérante car le peuple étant organisé en vue de la conquête est dominé par la carte militaire.

A *Babylone*, le peuple étant des agriculteurs et des marchands gouvernés par une caste religieuse qui avait la direction de la vie économique.

Si l'on compare Khorsabad et Babylone, on peut dire que la première est une forteresse enfermée dans de hautes murailles construites sur un plan carré dominé par un château, qui a aussi, une fonction défensive.

La seconde au contraire ville vaste, traversée par l'Euphrate et de très larges voies qui conduisent à des temples somptueux et dotée d'une multitude de quartiers disposés selon une unique orientation et édifiés selon un plan préétabli.

Il existe une sorte d'ordonnancement caractérisé par une règle et un sentiment d'appartenance à une collectivité qui entretenaient des obligations bien définies.

Plusieurs villes assyriennes ont en commun : l'orthogonalité, l'orientation des centres due à l'influence de l'astrologie.

La perse : Les tracés des villes perses nous viennent des écrits de Hérodote qui affirment que les villes perses sont caractérisées par : le parallélisme et les angles droits, malgré les impératifs de la topographie.

Les villes étaient souvent protégées par une muraille, voire plusieurs dans le cas des grandes cités. Leur centre était souvent réservé au palais et au temple principal.

En Mésopotamie du Nord, le cœur de la ville est souvent une acropole. De petites rues délimitaient divers îlots résidentiels. Les plus pauvres et les marginaux étaient plutôt rejetés en périphérie de la ville. Il existait en revanche des quartiers où les gens se regroupaient en fonction d'une activité artisanale Commune. (Naceur. F, 2009, et site internet).

III.2.2- L'habitat en Mésopotamie Ancienne :

III.2.2.1 : L'utilisation de la terre crue comme matériaux de construction :

La matière de base utilisée pour réaliser des bâtiments en Mésopotamie est l'argile. On s'en servait pour réaliser des briques crues, en le mélangeant avec des matières végétales. À cette fin, on a mis au point des moules à briques. Exceptionnellement, on cuisait les briques dans des fours, ce qui les rendait extrêmement solides, alors que l'argile crue s'effritait. Les bâtiments en briques cuites ont d'ailleurs souvent servi de carrières une fois abandonnées. (Naceur. F, 2009, et site internet).

III.2.2.2- les Types d'habitations :

On peut distinguer trois types de résidences : celles des gens du peuple, celles des dirigeants (les palais), et celles des dieux (les temples). Elles portaient le même nom : É en sumérien, bītu(m) en akkadien. Elles fonctionnaient d'ailleurs selon un même principe, puisqu'elles s'organisaient généralement autour d'un espace central, et étaient renfermées sur elles-mêmes (et non ouvertes vers l'extérieur).

Les résidences classiques pouvaient avoir un étage. Elles varient en fonction des moyens financiers de leur propriétaire, et de la taille de la maisonnée. On prenait souvent l'habitude d'enterrer les morts de la famille dans les résidences où ils avaient vécu. La plupart avaient un espace central (couvert ou pas), d'autres étaient constituées d'une suite de salles.

Les palais étaient à l'origine construits comme des maisons, en plus, vastes parfois avec un étage. Ils finissent par prendre plus d'espace, et à avoir un espace plus complexe. Leur plan est néanmoins très variable d'un endroit à l'autre. Les zones sont généralement différenciées : espace résidentiel (avec un harem), salle de réception, magasins, salles administratives, etc.

Les temples sont traditionnellement considérés comme ayant trois parties principales : un vestibule, une antichambre, puis le "saint des saints" abritant la statue de la divinité principale. Ces édifices sont en fait organisés selon le même principe qu'une résidence normale, à savoir autour d'un espace central, ouvrant parfois sur des magasins et bâtiments administratifs, ou bien des bibliothèques. Les temples les plus importants avaient de grandes dépendances, en raison de leur richesse économique et de l'importance numérique de leur personnel. (Naceur. F, 2009, et site internet).

III.3- L'habitat à L'époque Grecque :

La maison est un espace d'intimité qui s'oppose à l'espace public. Pourtant, contrairement à ce que l'on pourrait croire, la maison est autant le cadre de vie du travail des hommes que des femmes. Beaucoup de maisons urbaines étaient en fait des fermes où l'on entreposait le matériel et où l'on transformait les produits de la terre.

Les paysans ne possèdent généralement que des cabanes en pierre ou en torchis, sans fenêtres, dont le toit est en chaume. La population plus aisée dispose, quant à elle, d'une salle centrale et de deux chambres à coucher. Quant aux plus riches, leur nombre de pièces dépasse la dizaine...

Dans tous les cas, la maison s'articule autour d'une cour intérieure, dans la plupart des cas cette dernière est unique. Mais, bien que les textes nous décrivent l'habitat grec comme séparant le quartier des femmes (gynécée) et celui des hommes (représenté par l'andrôn, il n'en était pas vraiment ainsi...

III.3.1 : La Maison Grecque :

On distingue deux types principaux d'habitations :

1 : la cabane à plan circulaire, répandue dans le Nord

2 : la maison à plan rectangulaire ou encore maison " à mégaron".

Il s'agit d'une salle rectangulaire séparée en deux par une colonnade en bois qui soutient un toit à double pente couvert de bois ou de paille. Un large espace vide entre le toit et le mur de façade permet l'entrée de la lumière et l'évacuation de la fumée.

En Crète le toit est toujours en terrasse. La pièce principale dispose en son centre d'un foyer entouré de quatre colonnes. Celles-ci soutiennent le toit, relevé en cet endroit, pour permettre la sortie de la fumée.

Sur le continent, les plus aisés ajoutent un mégaron à vestibule, organisé autour d'une cour centrale, et un étage supérieur réservé aux femmes.

III.3.2- Conception de La Maison :

La maison grecque **est polyvalente**, un cellier se transforme sans difficulté en chambre d'hôte. En effet, seuls l'andrôn et l'éventuel atelier ou cellier (pour traiter et entreposer l'huile et le vin) se distinguent vraiment par leur construction et par un équipement permanent. **Les fenêtres** sont petites et peu nombreuses, de ce fait la lumière entre donc grâce à la cour.

III.3.3- Evolution de La maison Grecque :

Avant les VI^{ème} et VII^{ème} siècles, les maisons étaient bâties en matériaux périssables, et étaient de plan circulaire, ellipsoïdal ou rectangulaire. Par la suite elles sont construites plus solidement avec des briques crues et des soubassements en pierre. La petite maison rectangulaire, à deux ou trois pièces, est la plus répandue.

Aux IV^{ème} et V^{ème} siècles, la maison est plus élaborée. C'est le cas du site d'Olynthe qui comporte une partie résidentielle (oikios) au nord et une galerie (pastas), qui communique avec une cour rectangulaire pavée. Sur l'un de ses côtés, se trouvent une salle réservée aux banquets (andrôn) et un vestibule, et de l'autre côté un magasin (voir Fig. I.7).

A partir du IV^e siècle, on commence à embellir les façades et l'intérieur des maisons, qui deviennent plus vastes et plus luxueuses. La maison devient plus fonctionnelle mais aussi plus planifiée.

Vers le III^e siècle, confrère site de Priène, la galerie se voit réduite, l'andrôn disparaît même pour faire place à l'oikios. Les maisons sont plus élaborées, les femmes commencent à être séparées des hommes.

Au II^e siècle, le portique nord est parfois rehaussé, les étages supérieurs font leur apparition. Les maisons ressemblent à celles de l'île de Délos.

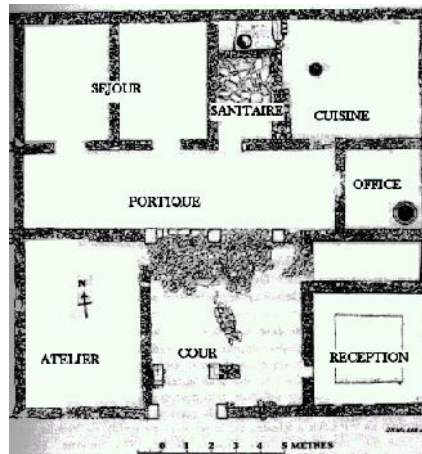


Fig. I.7 : Plan d'une maison d'Olynthe

Source : Naceur. F, 2009

En réalité les étages n'apparaissent que tardivement. D'autre part la séparation hommes femmes est essentiellement conceptuelle et comportementale, elle ne se vérifie pas dans l'organisation physique de la maison (sauf pour l'andrôn).

Toutes les pièces que l'oikos n'utilisait pas pour le travail, et où ne vivaient ; ne dormaient les femmes de la maison pouvaient être utilisées par les hommes de la maison et leurs amis. (Naceur. F, 2009).

III.4 :l'Habitat a l'époque romaine :

La Maison Romaine : Domus

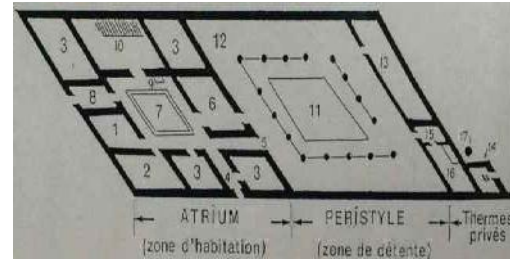


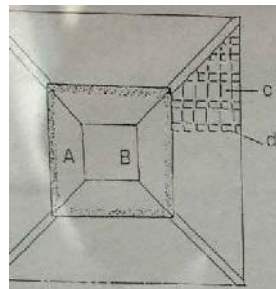
Fig. I.8 : Maquette de Maison à Atrium & Péristyle

ATRIVIUM

- 1. CULINA (cuisine) et LATRINA (toilettes)
- 2. TRICLINIUM (salle à manger)
- 3. CUBICULUM (chambre à coucher)
- 4. POSTICUM (porte de service)
- 5. ANDRON (corridor)
- 6. TABLINUM (passage) ou BIBLIOTHEQUE
- 7. IMPLUVIUM (bassin)
- 8. CHALCIDICUM (vestibule)
- 9. LARARIUM (auteldeslares)
- 10. ALA (aile) avec escalier donnant accès aux chambres des serviteurs à l'étage

PERISTYLE

- 11. HORTUS (jardin) avec vivier statue et fontaine
 - 12. Promenade pouvant servir de Triclinium d'été
 - 13. EXEDRA (maison de jardin)
- THERMES**
- 14. Salle de chauffe
 - 15. APODYTERIUM (vestiaire)
 - 16. Salle de bain avec ALVEUS (baignoire)
 - 17. Réservoir d'eau



TOITURE DE L'ATRIVIUM

- A : Compluvium
- B : Impluvium (bassin d'intérieur)
- C : Tegula (tuile plate à rebord)
- D : Imbrice (tuile ronde)

Fig. I.9 : Maquette de La Maison à Péristyle

Source : Naceur. F, 2009

La civilisation romaine, comme la civilisation grecque, repose sur la vie urbaine.

La construction de villes permet la romanisation des pays conquis. Dans un système politique où la citoyenneté s'exerce directement, sans représentants, la Ville (Urbs) se confond avec l'Etat (en Grèce les cités-états).

La ville comprend des bâtiments publics (forum, thermes, théâtre, amphithéâtre, temples, autels) autour desquels s'organisent la vie publique, religieuse et civique, et des bâtiments privés (habitations, boutiques, ateliers). La maison appelée domus, héritée des Etrusques, ne concerne en fait que les Romains les plus riches. Ceux-ci possèdent généralement aussi une propriété à la campagne (villa). Les autres classes sociales habitent les insulae (immeubles).

III.4.1- Types d'Habitat Romain :

III.4.1.1 : La Domus ou maison particulière

a- La Maison à Atrium (voir Fig. I.8) :

La Domus, construite en retrait par rapport à la rue, ne comporte pas de fenêtres donnant sur la rue : elle est fermée sur elle-même. La porte (janua) à deux battants (fores) mène, après un vestibule (vestibulum), vers l'atrium.

L'Atrium est la pièce principale de la maison : c'est une grande cour carrée autour de laquelle sont distribuées les autres pièces. Cette cour est en partie à ciel ouvert (au centre) et en partie recouverte d'un toit en pente. Le centre est occupé par un bassin carré, l'impluvium, qui recueille les eaux de pluie à travers le compluvium (l'ouverture dans le toit). La partie de l'atrium autour de l'impluvium forme quatre passages dallés sur lesquels s'ouvrent les différentes pièces d'habitation et de service.

L'Atrium sert à la fois de cuisine, la culina (la fumée s'échappe par le compluvium), de salle à manger, de chambre à coucher et aussi de sanctuaire avec l'autel familial (le laraire, dédié aux dieux Lares qui protègent la maison). Il permet également à la lumière d'entrer dans la domus. Plus tard des cloisons délimitent diverses pièces spécialisées munies de portes-fenêtres donnant sur l'atrium. Le tablinum derrière l'autel domestique est au départ la pièce réservée au maître de maison. Par la suite, il renferme les archives, les livres de comptes, les objets précieux, les masques funéraires des ancêtres (imagines)...Il donne sur un jardin potager (hortus).

De chaque côté du tablinum se trouve une ala (aile), pièce de grande dimension qui peut servir de salle à manger (triclinium) ou de salon. Parfois les deux pièces situées, du côté de la rue, de part et d'autre du vestibulum sont des boutiques (tabernae) louées à des commerçants ou des artisans. Certaines domus comportaient un étage pour pouvoir loger toute la famille et les esclaves. (Naceur. F, 2009).

b- La Maison à Péristyle (voir Fig. I.9):

La maison à atrium était rudimentaire et sans luxe. Au contact des Grecs, les riches Romains adoptent des maisons de styles variés, en s'inspirant des maisons grecques, avec péristyle et jardin. Cependant ils conservent souvent par respect pour leurs ancêtres le plan de l'ancienne domus. Mais ils y ajoutent une seconde maison, à la grecque, au-delà du tablinum. Un corridor (fauces) fait communiquer les deux maisons. Le tablinum s'ouvre à la fois sur l'atrium et sur le péristyle.

Le péristyle est un portique reposant sur des colonnes (en grec « style » signifie « colonne ») orné de plantes, de fontaines, de statues... L'atrium et le tablinum perdent leur caractère privé et deviennent des pièces destinées à l'accueil de la clientèle (personnes qui demandent appui et faveurs en échange de services) par le père de famille. Dans la maison double, la partie privée et la partie publique sont désormais soigneusement séparées.

Les colonnes du péristyle et les murs de la maison sont faits ou recouverts de marbre ou de matériaux rares. Ils sont recouverts de peintures (parfois en trompe-l'œil) et de mosaïques. Au-delà de la maison est situé un jardin d'agrément géométrique (dans le style des jardins « à la française »).

III.4.1.2 : Les immeubles (insulae)

La maison à atrium est la maison romaine typique mais très tôt (vers le III^e siècle avant J.C.) apparaissent les insulae (« îlots ») : ce sont des immeubles plus économiques (les domus ont une superficie relativement importante pour loger une seule famille) et de meilleur rapport pour les propriétaires qui peuvent louer souvent fort cher de nombreux appartements (cenacula) à plusieurs familles. (Voir Fig. I.10).

Les logements sont aérés et éclairés par des fenêtres sans vitres et des balcons, parfois par des puits de lumière à l'intérieur du bâtiment. Contrairement à la domus, les insulae sont tournées vers l'extérieur. Il n'y a pas d'atrium ni de cheminée. On cuisine sur des réchauds, on se chauffe avec des braseros. Il n'y a pas d'eau courante dans les étages. Il faut donc chercher l'eau à la fontaine. Mais ce n'est pas un problème pour l'hygiène car les thermes y remédient. Les pièces n'ont pas de destination particulière : c'est l'occupant qui les aménage à son idée. Les appartements sont souvent surpeuplés.

Certains de ces bâtiments ont plus de 20 mètres de haut et comportent jusqu'à 7 étages. La principale préoccupation des architectes est de gagner en hauteur la place qui manque au sol, dans une ville dont la démographie augmente sans cesse, pour loger le plus de gens possible dans le minimum d'espace. Les murs ne sont pas très épais, toujours pour économiser de la place. Quand la construction est en pierre, ce n'est pas très gênant, mais avec la brique, cela pose un problème de solidité. D'autant que pour alléger la structure, les étages supérieurs n'ont que des poutrelles comme armature. Aussi les exemples d'immeubles qui s'écroulent sur leurs occupants ne sont pas rares. Les risques d'incendie sont également très importants du fait des matériaux employés. L'étroitesse des rues fait que ces incendies se propagent et embrasent des quartiers entiers. Des promoteurs immobiliers se précipitent aussitôt pour reconstruire.



Fig. I.10 : l'immeuble
Source : Naceur. F 2009

III.4.2- Les villas (propriétés à la campagne) :

Les Romains riches possèdent en plus de leur domus un domaine agricole dont ils tirent des revenus (vin, huile...). Ces domaines comprennent une maison, la villa rustica. Dès le II^e siècle avant J.C., les propriétaires n'y résident plus guère. Par contre, ils se font construire des maisons de villégiature, dans des endroits très agréables comme la baie de Naples ou en Toscane. Ils les nomment également « villae » bien qu'elles ne ressemblent en rien à des fermes. Comprenant plusieurs salles à manger, des bibliothèques, des bains, une piscine, un hippodrome etc..., elles apportent tout le confort et les distractions de la vie urbaine dans un cadre champêtre. (Naceur. F, 2009).

IV- L'HABITAT MODERNE :

IV.1 : La Cite Ouvrière :

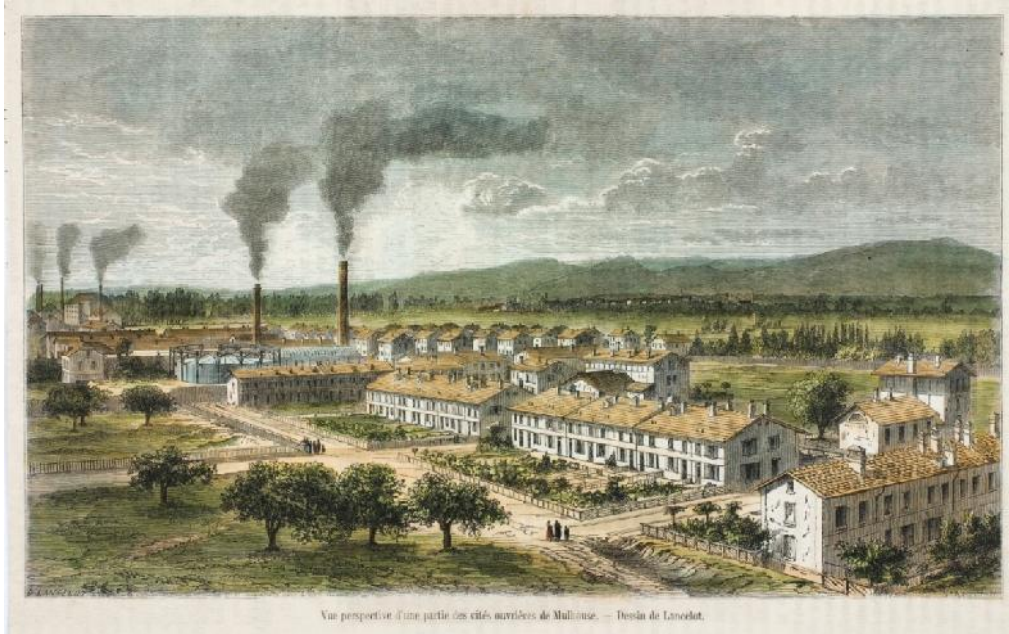


Fig. I.11 : La cité ouvrière de Mulhouse

Réalisé dans la deuxième moitié du XIXe siècle.

Source : Stéphane. J, 2003

Une **cité ouvrière** est une zone résidentielle destinée exclusivement aux ouvriers d'une même usine et à leur famille. Elle est généralement mise à disposition par le patron de l'usine (voir Fig. I.11).

La révolution industrielle du XIXe siècle entraîne la concentration de populations souvent étrangères à la région où elles sont contraintes de s'installer. Ces nouvelles populations ouvrières, venues de région ou de pays éloignés, avaient comme soucis de trouver des logements rapidement à bas prix et à proximité de leur lieu du travail. Ils s'entassaient ainsi dans des habitations malsaines et dans des conditions déplorables.

Un certain nombre de rapports célèbres remontant à la première moitié du XIXe siècle ont commencé à rendre compte des déplorables conditions de vie des ouvriers en France ce qui était à l'origine d'une véritable prise de conscience des intellectuels de l'époque comme de certains grands patrons.

Il s'agit de prendre en charge chaque instant de la vie de l'ouvrier, pour assurer son bien-être mais aussi pour mieux le contrôler. Ces patrons sont durablement marqués par les théories de Saint-Simon (1760-1825), qui est d'instituer un « nouveau christianisme » dont les fondements seraient la science et l'industrie, et l'objectif la plus grande production possible.

D'autres mouvements d'idées inspirent aussi au développement de ces cités, Charles Fourier (1772-1837), un des précurseurs du socialisme, imagine dans son ouvrage *Théorie de l'unité universelle*, le phalanstère : une organisation d'ouvriers vivant et travaillant en coopérative. Ces théories s'inspirent aussi de projets plus proprement architecturaux développés dès le XVIII^e siècle, et notamment de Claude-Nicolas Ledoux et son projet d'Arc-et-Senans. Certains patrons jugent nécessaire de faire bénéficier leurs employés d'équipements modernes aussi bien en termes de sanitaires qu'en termes d'équipements sociaux collectifs : écoles, garderies, centres de loisirs, etc.

Le premier exemple, après 1818, vient de Belgique, autour de l'usine métallurgique du Grand-Hornu. Mais les initiatives les plus célèbres se trouvent en Angleterre, avec la ville de Port-Sunlight non loin de Liverpool, fondée par William Lever, fabricant de lessive ou encore la cité-jardin de Bournville proche de Birmingham, construite par l'industriel spécialisé dans le chocolat George Cadbury.

En France la création la plus marquante est le Familistère de Guise, dans l'Aisne, appelé aussi « Palais social » mis en place par Jean-Baptiste André Godin entre 1859 et 1870.

IV.1.1- Les cités ouvrières : vision utopique des patrons :



Fig. I.12 : Créer une cité ouvrière à proximité de son usine
C'est avant tout un calcul de rentabilité du travail.
Source : Carte postale Tergnier 1923

Elle permet en effet de garder à proximité du lieu de production une population réputée très mobile et ainsi de conserver le plus longtemps possible les bénéfices d'une main-d'œuvre généralement très qualifiée. Cette population est attirée par des logements confortables mais aussi par de nouveaux équipements financés par le patron : dispensaires, cinémas, stades, etc. C'est un moyen de contrôler la vie de l'ouvrier, en orientant totalement sa vie dans et hors de l'usine, du berceau jusqu'à la maison de retraite (voir Fig. I.12).

C'est aussi une image de marque pour ces entreprises. Dans un très grand nombre de brochures de réclame, l'action sociale de la société est mise en avant et le fait que celle-ci offre de bonnes conditions de logement et de vie quotidienne à ses employés semble un argument de vente pour de nombreuses entreprises.

Cependant, ces solutions sociales, restent très ponctuelles et limitées. Dans la majorité de ces exemples, la totalité des ouvriers de l'usine ne bénéficie pas de telles conditions de logements ni de facilités quotidiennes.

Au sein même des employés bénéficiant de ces privilèges, une distinction sociale et géographique est faite entre d'un côté les cadres, ingénieurs ou contremaîtres bénéficiant de logements spacieux, souvent indépendants et sur de grands terrains et de l'autre côté les simples ouvriers, logés dans des habitats plus modestes.

IV.1.2- Les conséquences néfastes de la vision utopique :

Par ailleurs, un tel contrôle social est vu de plus en plus négativement par les classes populaires au cours du XX^e siècle. Celles-ci aspirent à la propriété individuelle et à une amélioration de leur condition sociale, au-delà de leurs simples conditions sanitaires. Malgré le contrôle strict des dirigeants patronaux, une telle concentration de populations ouvrières permet, paradoxalement, une meilleure organisation syndicale des ouvriers dans la première moitié du XX^e siècle. Ce sont ces mêmes ouvriers qui deviennent souvent les fers de lance des grandes grèves de 1936 en France.

Ce type d'urbanisation, à l'instigation d'un patron, va se prolonger jusque dans les années 1960, car la pénurie de logements sociaux se fera sentir pendant les deux premiers tiers du siècle dernier. C'est donc toujours aux entreprises d'assurer le logement de leurs employés. On trouve ainsi un grand nombre de cités construites par les compagnies de chemin de fer ou d'électricité. Mais bien souvent, ces cités se limitent à l'aménagement de

logements, sans les équipements urbains complets que l'on peut trouver dans les exemples de Noisiel.

IV.1.3 : Exemples de Cités Ouvrières Célèbres :

La cité ouvrière de Mulhouse (Haut-Rhin) :

L'une des plus anciennes cités ouvrières de France. Ce cas est un peu spécifique dans le sens où elle n'a pas été réalisée par un patron mais par un groupe de patrons mulhousien, regroupés au sein de la Société industrielle de Mulhouse (SIM), association philanthropique, (Fig. I.11). (Site internet : les cités jardins)

IV.2- Cité-jardin :

La **Cité-jardin** est un concept inventé par Ebenezer Howard à la fin du XIX^e siècle, qui associe les avantages de la ville et de la campagne sans les désagréments des deux.

Ce principe urbanistique est mis en application par *Raymond Unwin* dans la réalisation des villes de *Letchworth*, à 60 km au nord de Londres en 1903, *Hampstead* et *Welwyn*, à proximité de Londres. en 1919. (Site internet : les cités jardins, BENEVOLO.L, 1980)

Ce schéma de décentralisation sera repris au cours des années d'après-guerre comme base théorique du plan de développement du Grand Londres. De même, la réalisation des villes nouvelles autour de Paris ou de Lille sera fondée sur ce principe.



Fig. I.13 : Cité-jardin Le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles)

Source : Yves. D, 1977

IV.2.1- Principes utopiques de la cité Jardin :

La cité-jardin de Howard est définie par les principaux points suivants :

- une maîtrise publique du foncier (ce dernier appartient à la municipalité afin d'éviter la spéculation financière sur la terre.)
- la présence d'une ceinture agricole autour de la ville (pour l'alimenter en denrées).
- une densité relativement faible du bâti (environ 30 logements à l'hectare, bien que ce point ne soit jamais mentionné, mais seulement déduit).
- la présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels)
- la maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain : Howard est un partisan de la liberté d'entreprendre tant que l'activité ne nuit pas à l'intérêt collectif. La présence ou non d'une entreprise dans la ville est validée ou refusée par les habitants via la municipalité.

À terme, la cité jardin ne devait pas rester un élément solitaire, mais devait faire partie d'un réseau plus large constitué de cités jardins identiques de 30 000 habitants sur 2400 hectares, elles-mêmes situées autour d'une cité-jardin plus grande d'environ 58 000 habitants. L'ensemble étant relié par un réseau ferré dense (voir Fig. I.13).

IV.2.2 : les cites jardin entre théorie et pratique.



Fig. I.14 : STAIN (Seine) - Avenue Solon.

Carte postale ancienne: la Cité Jardin de Stains

En Dehors des réalisations effectuées en Angleterre, aucune autre ne reprendra le concept dans son intégralité. On qualifiera, par erreur, de cité jardin, toutes les réalisations urbaines mariant construction et nature.

- **En France** les plus célèbres cités-jardins de la région parisienne sont celles réalisées à l'initiative de l'Office public d'habitations à bon marché de la Seine, entre la Première et la Seconde Guerre mondiale à l'extérieur de Paris. L'objectif était « d'édifier des agglomérations propres à assurer le décongestionnement de Paris et de ses faubourgs » (voir Fig. I.14).

Progressivement le modèle Théorique de cité Jardin fut abandonné car sur terrain le résultat était :

- Réduction au minimum des équipements collectifs ;
- Réduction voire suppression totale des espaces verts ;

Derrière ce Constat se cache des causes liées aux nouvelles tendances de l'époque dont notamment :

- La tendance à une industrialisation des modes de construction de ces cités ;
- L'évolution vers l'habitat tout collectif, dans un but de réduction des coûts.
- En Belgique, contrairement au modèle d'Howard, les cités jardins ne sont pas des villes autonomes mais des banlieues résidentielles avec des équipements collectifs. Les formes des bâtiments sont très différentes d'une cité à l'autre : on retrouve des formes très traditionnelles d'habitat de style néo rural (cité du Logis Floréal à Watermael-Boitsfort par Jean-Jules Eggericx) à des formes très modernes et avant-gardistes (comme à Berchem-Sainte-Agathe par l'architecte Victor Bourgeois).

Progressivement, aussi Plusieurs facteurs ont concouru à abandonner ce type d'urbanisme :

- La fin des paiements des dommages de guerre par les Allemands, qui supprime un apport financier non- négligeable dans les projets et qui engendre des difficultés financières aux projets déjà entamés ;
- En 1930, le 3^e Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) qui se tient à Bruxelles préconise les constructions en hauteur et rejette le modèle des cités-jardins. L'avant-garde architecturale se détourne de ces constructions.

Actuellement, les quartiers ou les villes désignés sous le terme de "cités-jardins" ne sont absolument pas des logements sociaux, mais au contraires des lotissements concertés de luxe, destinés à une clientèle aisée. (Site internet : les cités jardins, BENEVOLO.L Paris, 1980).

IV.3 - les grands ensembles :



Fig. I.15 : Le quartier de "la Rouvière" à Marseille (9ème arrondissement), une des plus importante cité de la ville (8 000 habitants)

Source : Dufaux. F, 2004



Fig. I.16 : Le quartier Pissevin à Nîmes (Zup Sud) dans le Gard

Source : Dufaux. F, 2004

Plusieurs centaines de grands ensembles ont été construits en France entre 1953 et 1973 et ont permis l'accès au confort moderne (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, ascenseur...) des ouvriers des banlieues ouvrières, des locataires des habitats insalubres, des rapatriés d'Algérie et la main-d'œuvre des grandes industries (voir Fig. I.15, I.16). Comme tout aménagement urbain contemporain, un grand ensemble est un ensemble complexe dont la définition s'épuise difficilement en quelques mots.

Il existe une définition propre à chaque acteur et chercheur qui se penchent sur le sujet.

On peut distinguer ici deux :

- Selon le Service de l'Inventaire du Ministère de la culture, un grand ensemble est un "aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan de masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements. Son foncier ne fait pas nécessairement l'objet d'un remembrement, il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté". (Bernard GAUTHIEZ "Vocabulaire", 2003).
- Selon le "géo politologue" Yves Lacoste, un grand ensemble est une "masse de logements organisée en un ensemble. Cette organisation n'est pas seulement la conséquence d'un plan de masse ; elle repose sur la présence d'équipement collectifs (écoles, commerces, centre social, etc.). Le grand ensemble apparaît donc comme une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs,

édifiée en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1000 logements". (Y. LACOSTE, 1963).

- Le géographe Hervé Vieillard-Baron apporte des précisions (H. VIEILLARD-BARON, 2004) : c'est, selon lui, un aménagement en rupture avec le tissu urbain existant, sous la forme de barres et de tours, conçu de manière globale et introduisant des équipements règlementaires, comportant un financement de l'État et/ou des établissements publics. Toujours selon lui, un grand ensemble comporte un minimum de 500 logements (limite fixée pour les Zone à urbaniser en priorité (ZUP) en 1959).

Enfin, un grand ensemble n'est pas nécessairement situé en périphérie d'une agglomération. Même si la question du seuil peut être débattu (100 logements ? 500 ? 1000 ?), la forme du grand ensemble est souvent récurrente. Ils sont en général inspirés des préceptes de l'architecture moderne et des CIAM et se veut une application directe de la Charte d'Athènes, (publiée en 1943 par Le Corbusier). Pour autant, on ne peut pas dire qu'il s'agisse d'une application directe des principes de l'architecte suisse. Ils sont aussi le fruit d'une industrialisation progressive du secteur du bâtiment et, notamment en France, des procédés de préfabrication en béton.

Leur Abandon : En 1965, le programme des villes nouvelles est lancé, se voulant en rupture avec l'urbanisme des grands ensembles. En 1969, les Zones à Urbaniser en Priorité sont abandonnées au profit des ZAC, créées 2 ans plus tôt. Enfin, le 21 mars 1973, une circulaire ministérielle signée par Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, du Logement et des Transports, "visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites " grands ensembles " et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat", interdit toute construction d'ensembles de logements de plus de 500 unités. La construction des grands ensembles est définitivement abandonnée. La loi Barre de 1977 fait passer la priorité de l'aide gouvernementale de la construction collective à l'aide aux ménages : c'est le retour du pavillonnaire.

IV.4- Bidonville :

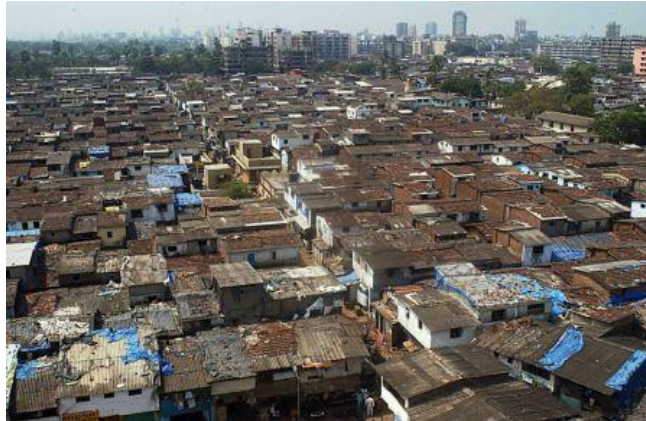


Fig. I.17 : Dharavi, le plus grand bidonville de Bombay (inde)

Les **bidonvilles** sont des ensembles plus ou moins vastes d'habitats précaires, où la misère est concentrée. La qualité de l'habitat y est particulièrement pauvre, et certaines habitations sont constituées de matériaux de récupération (bidons, cartons, plastiques, tôles, ...). Certains grands bidonvilles peuvent être constitués de plusieurs quartiers et s'étendent sur une très grande superficie. Généralement bâtis sur des terrains où leur présence est illégale ou seulement tolérée, les habitants sont soit des squatteurs, soit louent leur propriété à ceux qui les ont précédés, parfois à des tarifs exorbitants, (voir Fig. I.17).

La plupart des grands bidonvilles sont situés dans des pays en développement, mais, bien que ce soit souvent occulté, ceux-ci ont existé également dans les pays industrialisés et subsistent encore, mais de manière plus discrète.

IV.4.1- Terminologie :

Le mot « bidonville » a été employé pour la première fois en 1953 au Maroc pour désigner littéralement des « maisons en bidons », c'est-à-dire un ensemble d'habitations construites avec des matériaux de récupération. Ce mot a progressivement pris une signification plus large pour rejoindre les termes anglais *shanty town* et *slum*. Ce dernier a été forgé au début du XIX^e siècle, probablement par l'écrivain James Hardy Vaux pour décrire les taudis de Dublin, (Bernard GAUTHIEZ "Vocabulaire", 2003), mais signifiait davantage « racket » ou « commerce criminel » à l'époque ; *shanty town* signifie littéralement « quartier/ville de taudis ». D'autres noms existent, propres à chaque langue, voire à chaque pays ou chaque ville. On trouve ainsi les « bidonvilles » dans les pays francophones, les *geçekondus* en Turquie, les *favelas* au Brésil, *Jhugi* ou *Bustee* en Inde, *Kachi abadi* au Pakistan, *Kijiji* ou *Korogocho* au Kenya, *Mudduku* au Sri Lanka, *Imijondolo* en

Afrique du Sud, *Bairro de Lata* au Portugal, *Lušnynai* en Lituanie ou encore *Kartonsko naselje* en Serbie. Dans les pays hispanophones, on trouve *Barrio* en République dominicaine et au Venezuela, *Asentamientos* au Guatemala, *Cantegriles* en Uruguay, *Ciudades perdidas* ou *Colonias* au Mexique, *Invasiones* en Équateur et Colombie, *Poblaciones Callampas*, *Poblas* ou *Campamentos* au Chili, *Chacarita* au Paraguay, *Chabolas* en Espagne, *Pueblos jóvenes* ou *Barriadas* au Pérou, *Villas miseria* en Argentine ou *Precario* au Costa Rica.

IV.4.2- Définitions successives :

Les premières définitions des bidonvilles remontent au XIX^e siècle, en particulier sous l'impulsion du chercheur et philanthrope britannique Charles Booth, auteur de *Life and Labour of the People of London*. Le bidonville y est vu comme « un amalgame de conditions de logement sordides, de surpeuplement, de maladie, de pauvreté et de vice », (Mike Davis, 2006), incluant ainsi une dimension morale. Dans *The slums of Baltimore, Chicago, New York and Philadelphia* de 1894, les *slums* sont définis comme des « zones de ruelles sales, notamment lorsqu'elles sont habitées par une population de misérables et de criminels », (Carroll D. Wright, 1894). Cette dimension morale va diminuer au cours du XX^e siècle, en réalisant que les habitants des bidonvilles sont plus souvent victimes que générateurs de la criminalité.

Il n'y pas actuellement de « définition universelle » des bidonvilles. Chaque pays, voire chaque ville utilise une définition différente, avec des critères adaptés à la situation locale. Une définition très simple telle que proposée par l'UN-Habitat est : « Une zone urbaine très densément peuplée, caractérisée par un habitat inférieur aux normes et misérable. » (UN-HABITAT, *The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements 2003*, United Nations Human Settlements Programme, Earth scan Publications, London, 2003).

Cette définition inclut les éléments de base de la plupart des bidonvilles : surpeuplement, habitat de mauvaise qualité, et pauvreté. Mais face aux diverses définitions générales, l'UN-Habitat a eu besoin d'une définition opérationnelle, utilisable par exemple pour recenser le nombre d'habitants des bidonvilles ; elle a donc recensé les caractéristiques communes des bidonvilles, d'après les définitions existantes:

1. Manque des services de base : principalement l'accès à l'eau potable et l'assainissement (toilettes et latrines), mais aussi électricité, gestion des déchets, éclairage et pavage des rues...
2. Habitat non conforme aux normes : non seulement les habitations peuvent ne pas être conformes aux normes municipales et nationales de construction (mauvais matériaux de construction), mais elles peuvent se situer à un emplacement illégal.
3. Surpeuplement / hautes densités : les maisons peuvent être occupées par plusieurs familles ; plusieurs personnes peuvent partager la même pièce pour dormir, manger, voire travailler.
4. Conditions de vie malsaines et / ou dangereuses : l'absence d'assainissement entraîne une plus grande propagation de maladies ; les maisons sont parfois bâties sur des terrains inondables, pollués ou sujets aux glissements de terrain.
5. Précarité du logement : cette caractéristique est souvent centrale. Elle prend en compte le fait que les occupants des bidonvilles n'ont souvent pas de contrat de location ou de titre de propriété, et que certains quartiers soient construits sur des zones à l'origine non habitables.
6. Pauvreté et exclusion sociale : sans être une caractéristique inhérente aux bidonvilles (les pauvres habitent aussi en-dehors des bidonvilles, et ceux-ci n'abritent pas que des pauvres), la pauvreté en est une cause et souvent une conséquence.
7. Taille minimale : pour qu'une zone soit considérée comme un bidonville, elle doit comporter plus d'habitations qu'un simple campement. Les seuils courants sont de l'ordre de 700 m² (*Calcutta*) ou 300 personnes / 60 foyers (législation fédérale indienne).

Afin de pouvoir effectuer un recensement global, l'UN-Habitat a ainsi retenu une définition opérationnelle, adoptée officiellement au sommet des *Nations unies de Nairobi* en 2002. Elle s'en tient aux dimensions physiques et légales des implantations, et laisse de côté les dimensions sociales, plus difficile à quantifier. Les critères retenus sont : « L'accès inadéquat à l'eau potable, l'accès inadéquat à l'assainissement et aux autres infrastructures, la mauvaise qualité des logements, le surpeuplement, et le statut précaire de la résidence. »

Un « Bidonville », au sens des Nations unies, est donc une zone urbaine présentant certains de ces aspects. Des seuils ont été définis, comme 20 litres d'eau potable par jour et par personne provenant d'une source « améliorée », ou une surface minimale de 5 m² par personne ; sur le terrain, ces seuils sont toutefois adaptés à la situation.



Fig. I.18 : Bidonville à Delhi en 1973

Selon un rapport sur l'urbanisation mondiale durable, du World watch institute (ONG, organisme de recherche indépendante), alors que la part de l'argent consacrée au logement ou au loyer ne cesse d'augmenter, plus de la moitié des 1,1 milliard de personnes censées s'ajouter à la population mondiale d'ici 2030 (environ 70 millions de terriens supplémentaires par an pour les années 2000) pourrait vivre dans des bidonvilles si l'on ne reconsidère pas les priorités de développement global.

Selon un rapport des Nations unies de juin 2006, près d'un citoyen sur trois habite déjà dans un bidonville.

En Afrique, la croissance de ces quartiers précaires atteint 4,5 % par an. Dans les pays développés, 6,4 % de la population totale vit dans des bidonvilles ou des taudis. (Voir Fig. I.18).

IV.4.3- Bidonvilles Français :

Après la Seconde Guerre mondiale, du fait de la destruction de certaines cités, du niveau de pauvreté, de l'exode rural et de la venue de main d'œuvre étrangère, un problème crucial de logement pour les sans abris se pose. Les bidonvilles de Nanterre (situé à l'emplacement actuel de la préfecture des Hauts-de-Seine) et de Noisy-le-Grand furent les plus notoires en périphérie de Paris. Il faudra attendre presque la moitié des années 1970 pour que la politique de résorption des bidonvilles impulsée par le premier ministre Jacques Chaban-Delmas apporté totalement ses fruits et que ces bidonvilles disparaissent avec le relogement des familles qui y vivaient.

Dans les années 1960, de nombreux immigrés portugais constituèrent le bidonville de Champigny-sur-Marne qui compta jusqu'à 10 000 habitants.

Au début du XXI^e siècle, en France, perdurent de micro bidonvilles, généralement cachés à la vue, le long de voies de communication ou dans des friches industrielles :

- depuis des dizaines d'années, des ouvriers saisonniers agricoles vivent dans un bidonville à Berre-l'Étang (Bouches-du-Rhône) sans électricité et sans eau courante, mais avec des sanitaires installés par la Fondation Abbé-Pierre, Toilettes du monde et les Compagnons bâtisseurs, (Pompey. F, 2008);
- le bidonville de Cassis, où résidaient 93 Tunisiens, a été démoli en 2005 ;
- dans les bois aux alentours de Paris (bois de Vincennes, bois de Boulogne), on dénombre en 2007 environ 200 personnes habitant dans des abris de fortune « en dur », la plupart du temps isolées (afin d'être le moins visible possible) mais parfois en petits groupes, (Landy. F, 2007).

IV.5- les nouvelles tendances :

IV.5.1- l'habitat écologique :

Notre mode de vie et la manière dont nous construisons nos maisons ont des conséquences étonnantes sur notre santé et celle de la planète. Les enjeux environnementaux, la pollution industrielle, la déforestation, et les changements climatiques sont tous des résultats de nos habitudes quotidiennes et l'habitation est la cause majeure de tous ces effets. Pour contrer ces problèmes parfois décourageants, nous vous offrons des solutions faciles, à votre portée, pour pouvoir construire et entretenir votre maison de façon à respecter l'environnement.

Voici les 3 éléments importants qui différencient les maisons usuelles des habitations écologiques :

IV.5.2- énergie :

Le logement consomme presque 20% de l'énergie au Canada, et dégage presque 20% des émissions totales de gaz à effet de serre. Les bâtiments consomment 54 pour cent de l'énergie consommée en Amérique du Nord, non seulement en les opérant, mais aussi dans l'extraction, la fabrication, et le transport de leurs matériaux de construction.

L'Habitation écologique consomme moins d'énergie permettant ainsi des économies substantielles en chauffage et en électricité. Pour maximiser l'efficacité énergétique, les maisons écologiques peuvent être dotées de :

- Isolation adéquate ;
- Récupération de chaleur solaire ;
- Echangeurs de chaleur ;
- Appareils ménagers et de chauffages de haute efficacité ;
- Fenêtres éco énergétiques ;
- Eclairage éco énergétique ;
- Utilisation des énergies renouvelables alternatives telles que solaire et éolienne permettant aux habitants de réduire jusqu'à deux fois leur consommation d'énergie.

IV.5.3- vie saine :

Les gens passent, en moyenne, 90% de leur temps à l'intérieur où la qualité de l'air peut être de 3 à 4 fois plus polluée que celle de l'extérieur. Les causes sont multiples et variables, comme par exemple, la ventilation souvent inadéquate, la fumée, les matériaux de construction comme les peintures et les panneaux de particules qui émanent des composés organiques volatiles (COV), etc.

Les symptômes les plus courants d'une mauvaise qualité de l'air sont les maux de tête, les yeux qui brûlent, la fatigue et les troubles respiratoires comme l'asthme.

L'habitation écologique ne nuit pas à la santé des occupants, c'est un milieu sain bâti avec une sélection de matériaux non-toxiques. L'emploi du bois, de la céramique et des finis naturels ainsi qu'une ventilation adéquate évite les problèmes de santé reliés à l'humidité et aux poussières. Les installations électriques placées hors des zones fréquentées par les occupants, les protègent des champs électromagnétiques qui peuvent causer des problèmes de santé ; notamment la leucémie infantile...

IV.5.4- ressources naturelles :

A chaque fois qu'une ressource naturelle est extraite, transformée et transportée, l'environnement est modifié. La quantité de bois que l'on utilise lors de la construction, la rénovation et le maintien d'une maison nécessite la production constante de 1,5 acre de forêt. Les Canadiens, par exemple, consomment 350 litres d'eau par personne par jour à domicile, ce qui est démesuré par rapport à la disponibilité de l'eau potable.

Les habitations écologiques utilisent des matériaux provenant de sources moins néfastes pour l'environnement et l'utilisation de ceux-ci se fait de façon efficace. Cela entraîne donc une réduction de déchets lors de la rénovation/construction. Les éléments suivants sont fortement conseillés :

- Matériaux recyclés
- Bois certifié écologique
- Appareils réduisant la consommation d'eau
- Robinets et des pommes de douches à faible débit
- Toilettes de 6 litres par chasse.

IV.5.5- habitat passif :

L'**habitat passif** est une notion initiée en 1990 par l'ingénieur Wolfgang Feist pour qualifier un bâtiment dont la consommation énergétique au m² est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou émise par les apports internes (matériel électrique et occupation).



Fig. I.19 : Maison passive à Darmstadt, en Allemagne

Une maison passive réduit d'environ 80% les dépenses d'énergie de chauffage par rapport à une maison neuve construite selon les normes allemandes d'isolation thermique de 1995, normes déjà très exigeantes. (Fig. I.19)

Le concept de *construction passive* a été développé dans les années 1970, mais a été formalisé en 1988 par le Pr Bo Adamson de l'université de Lund, (Suède) et Wolfgang Feist (*Institut für Wohnen und Umwelt / Institute for Housing and the Environment*). Il a été développé grâce aux aides du Land allemand de Hesse avec une première rangée de 4 maisons (à terrasses) construites pour des familles, par les Professeurs et architectes Bott, Ridder et Westermeyer. Le concept a été validé à Darmstadt, avec une économie de chauffage de 90% par rapport aux standards de l'époque.

Puis un groupe de travail a été créé en 1996 pour développer techniquement et économiquement le concept, en planifiant la production de matériaux, labels ou certification pour les fenêtres, ainsi que pour des systèmes de ventilation à hautes performances. (Naceur. F, 2009, et site internet : l'habitat écologique).

Des maisons passives ont été construites à Stuttgart (1993), Naumburg, Wiesbaden, et Cologne (1997) et la filière s'est développée avec le soutien de l'union européenne via le programme CEPHEUS qui a validé le concept dans 5 pays européens hiver 2000 - 2001. Quelques procédés ont été inventés pour la construction passive (ex : briques creuses collées de type *Monomur*). Des normes et labels ont été spécialement créés, d'autres sont de simples améliorations de techniques et technologies existantes (sur isolation par exemple).

IV.5.6- Principes :

La conception d'un habitat passif se base sur six grands principes :

1. Isolation thermique renforcée, fenêtres de grande qualité
2. Suppression des ponts thermiques
3. Excellente étanchéité à l'air
4. Ventilation double flux avec récupération de chaleur
5. Captation optimale, mais passive de l'énergie solaire et des calories du sol

Limitation des consommations d'énergie des appareils ménagers

V : le lotissement, concepts et théorie :

V.1 : Introduction :

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

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

V.2 : définition du lotissement :

- **Lot** : chacune des parcelles qui résultent d'un morcellement de fonds ou d'un lotissement.
- **Lotissement** : ensemble des parcelles (lots) qui résultent d'un morcellement d'un terrain, le plus souvent en vue d'y construire des maisons individuelles.

Par extension, ensemble des constructions qui y sont édifiées. (DICOBAT: Vigan. J, 2003).

Petit Larousse illustre :

Lotissement :- morcellement d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations.

- ensemble des habitations construites sur un terrain loti.

La définition juridique de lotissement : « opération qui consiste à diviser une propriété foncière d'un seul tenant en petites parcelles destinées à être vendues à des personnes désireuses d'y implanter des constructions ».

Dans son sens le plus courant, un lotissement est l'opération par laquelle un lotisseur, qu'il soit ou non propriétaire du terrain, procède à sa division, en un certain nombre de parcelles ou lots, après création des voies nécessaires et de certains équipements, et à la vente ou à la location de ces parcelles à des personnes dénommées lotis qui décideront éventuellement d'y réaliser des constructions (HYACINTTHE. L, 1978).

D'une façon générale, le lotissement est une opération ayant pour effet la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et quelque en soit l'usage (PRATS. Y, 1988).

On distingue alors :

- Lotissement à usage industriel ou commercial ;
- Lotissement à usage administratif ;
- Lotissement à usage d'habitation : c'est une forme très répandue d'opération d'urbanisme, qui consiste à établir un projet d'aménagement, qui prend possible l'édification de l'habitat individuel sur les lots, conformément aux règles édictées en la matière et faisant l'objet d'une autorisation spécifique.

Dans le même sens, la définition du ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction (M.A.T.U.C) stipule que « *le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales* » (PRATS. Y, 1988).

Visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir ; le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement. Il apparaît comme un mode d'organisation de l'espace, un moyen ordonné de développement de la ville, en plus de cette simple division d'un terrain en lots égaux et rectangulaires de part et d'autre d'une voie rectiligne.

Il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation

Pour la collectivité locale, le lotissement assume une fonction sociale en même temps qu'il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation (Revue Urbanisme n° 164).

Pour l'administration le lotissement permet d'atteindre un certain nombre d'objectifs :

- Contrôle des équipements d'infrastructure ;
- Cohérence avec la réglementation d'urbanisme ;
- Maintien de la qualité de l'environnement ;
- Garantie d'assurer la réalisation des travaux de viabilité avant l'acquisition des terrains ;

Pour les particuliers, il présente certains avantages :

- Procédure facile d'acquisition d'un terrain ;
- Il constitue un moyen rapide parmi d'autres procédés pour acquérir sa maison selon ses propres désires ;
- Avec la proximité d'équipements collectifs, il constitue un mode appréciable d'insertion sociale à travers la vie collective qui s'y déroule.

Étymologiquement le **lot** est un héritage, une portion d'un tout partagé entre plusieurs ; c'est ce qu'on gagne à la loterie. Lotir est donc tirer au sort. (Nouveau Dictionnaire étymologique et historique, 1964).

Le **lotissement** en tant qu'une branche de l'urbanisme opérationnel est souvent défini comme une opération de division d'une propriété foncière bâtie ou nue, en deux ou plusieurs lots, pour recevoir une construction, quelque soit son usage, qu'il soit résidentiel, artisanal, commercial, industriel, ou autre. Les lots sont acquis, viabilisés et cédés par le lotisseur ; théoriquement soumis aux actes d'urbanismes sous forme de certificat ou de permis, conformément à un cahier des charges qui tire référence des instruments d'urbanisme Il est donc un aménagement soumis à un règlement spécifique, or en pratique un véritable divorce s'annonce à ce propos entre les textes et les pratiques, où les premiers tracent les limites que les secondes ne veulent pas connaître.

En réalité Le lotissement n'est pas la subdivision d'une propriété foncière vierge ou bâtie, en deux ou plusieurs lots, c'est une vision restrictive. Mais il est considéré comme un moyen de développement ordonné basé sur trois exigences :

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

Pour offrir en fin de compte une forme d'appropriation de l'espace la plus optimale possible.

L'urbanisme est l'art de concevoir, 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 ; passer 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).

Il requiert l'institutionnalisation de ces modes d'intervention sous formes de textes juridiques conventionnels générateurs des obligations et des sanctions.

Le droit d'urbanisme relatif au lotissement est l'ensemble des règles, qui dicte les droits de construction fortement attachés à la propriété, dans un contexte de respect de l'environnement et de l'intérêt général. C'est un règlement élastique, révisable et modelable. Il est appelé à cerner toutes les évolutions aussi complexes, puisqu'il a une multitude de source (branche pluridisciplinaire); territorialement spécifique où chaque pays a ses normes qui lui sont propres.

VI- Historique des lotissements

Si le lotissement actuel a des formes similaires plus anciennes, et comme une forme urbaine achevée, le lotissement est un projet utopique qui veut rapprocher la ville et la campagne. Il reflète un romantisme d'une classe bourgeoise qui préfère un logement individuel, transcrit sur un grand jardin pour profiter des agréments de la nature.

Les lotissements apparaissent comme réponse à la ville industrielle, écho à la sensibilité romantique et à l'invention de l'idée de nature. Les lotissements prétendirent être le remède aux exigences de l'hygiène urbaine.

On situe souvent l'origine du lotissement dans les projets de socialisme utopique du 19^{ème} siècle. Plus tard les étapes de la transformation de sa pratique sont multiples. Au départ, il s'agit d'une forme nouvelle d'occupation de l'espace, elle concerne les nouveaux faubourgs. Puis ce sont des fragments de l'espace urbain qui sont projetés dans l'espace rural. Cette étape touche d'abord la grande ville, puis cette production apparaît comme la forme naturelle d'expansion du moindre village.

En général, trois périodes distinctes se succèdent, ont semblé importantes à dégager : le 19^{ème} siècle, l'entre deux guerres et la période actuelle à partir des années cinquante.

VI.1 : les cites ouvrières du 19^{ème} siècle :

Au 19^{ème} siècle, le développement de la grande usine et l'afflux de populations vers les centres urbains induisent de nouvelles formes de l'habitat. Aux centres des villes, la bourgeoisie réagit à l'accumulation ouvrière en définissant ses propres espaces. Les ouvriers sont alors refoulés dans un habitat ancien souvent insalubre, situant aux franges de la ville sous formes de faubourgs ouvriers. Ces cités n'avaient pas une implantation définie par un plan communal, les voies ferrées avaient alors déterminé leurs formes et leurs limites.

L'habitat ouvrier peut être considéré comme l'ensemble des lieux dans lesquels les populations ouvrières se trouvent logées, d'une manière privilégiée ou exclusive. Mais certains ont voulu définir l'habitat ouvrier comme un ensemble homogène de formes spatiales et de pratiques sociales propres à la classe ouvrière (PRATS. Y, 1988).

En Angleterre par exemple, des milliers de maisons ouvrières furent construites dos à dos, manquaient à la fois d'air, de lumière et d'espace. Ainsi deux pièces sur quatre à chaque étage n'avaient ni éclairage ni ventilation directe. Un très étroit passage entre les rangées constituait le seul espace libre.

L'amélioration de l'habitat au cours de cette période se limitait au mépris des conditions d'ensemble, c'est-à-dire de la cité toute entière, et en portant au compte quelques avantages dont une minorité bourgeoise a pu bénéficier.

Après la révolution ouvrière de 1848 ; et dans le souci d'améliorer les conditions de vie intolérable de la classe ouvrière, furent promulguées, en Angleterre et après en France, les lois sanitaires et de constructions populaires, (BENEVOLO.L, 1980), initiées par l'Etat ou par un particulier. Elles s'imposaient aux maisons certaines exigences d'hygiène minimales. Bien qu'elles aient constitué un remède pour les déficiences les plus graves d'ordre sanitaire elles ont toutefois par leur disposition uniquement quantitative, rendu plus uniforme les rues et permis les alignements mécaniques de nombreux quartiers ouvriers de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle.

La fin du 19^{ème} siècle est marquée essentiellement d'un côté, par la nécessité de l'intervention des autorités publiques à l'initiative privée et spéculative, une action

municipale afin de contrôler l'urbanisation, et de l'autre coté l'apparition des premières théories pratiques des cités jardins.

VI.2 : les lotissements des cites jardins :

Cité jardin, modèle urbain conçu au début du 20^{ème} siècle, proposant une synthèse entre la vie à la ville et à la campagne. La vogue de ce modèle était née de deux idées phares de la fin du 19^{ème} siècle, (site internet, les cités jardins): d'une part, une certaine utopie politique visant à créer une communauté autarcique, conçue sous forme de groupements de maisons mono familiales, et dépassant l'antagonisme entre ville et campagne, mettant cependant l'accent sur la « privacy » plutôt sur les relations sociales. D'autres part, la question des logements des ouvriers, liée à l'industrialisation croissante.

Cet idéal a été exprimé par Ebenezer Howard dans son ouvrage (HOWARD. E, 1898) dans lequel il préconise la création de villes de 30 000 habitants, indépendantes économiquement et spatialement. Il propose un schéma de ville concentrique bâtie autour d'un parc central, et divisée en six secteurs d'activités. L'urbanisme de cités jardins oscille entre le rural et l'urbain, tantôt village médiéval romantique, tantôt plan géométrique accueillant de petits immeubles collectifs.

Ces nouveaux centres autonomes s'étaient ainsi fondés au début du 20^{ème} siècle tout autour de Londres et dans certain rayon, afin de mettre un terme à l'expansion et au surpeuplement de cette métropole. En 1903, après avoir réuni les fonds nécessaire et créait la Garden city association, Howard fait réaliser la première expérience de cité jardin par R. Unwin et B. Parker à Letchworth, à 50km environ de Londres (BENEVOLO.L, 1980).

Le règlement de ces centres est très précis : il prescrit non seulement les rapports entre maisons et jardins, le type de barrière de plantations mais il imposait d'autres limitations inhabituelles à la vie publique et privée. La maison conçue dans ce lotissement dont la densité ne dépasse pas les 20 maisons/ha, faisait le 1/5 de la surface de la parcelle qui variait entre 400 et 500 m². Leur composition urbaine est faite en petites unités de voisinage, disposées autour d'un espace central dit « close » qui était une interprétation de la cour du manoir (PANERAI. P, et AL, 1980). Le close donnait l'avantage de faire des économies sur la voirie et permettait une séparation entre les espaces publics et privés et générait un effet sécurisant, d'intimité et de sociabilité. Il est vrai que la monotonie peut

être le défaut de constructions semblables, mais l'harmonie du plan d'ensemble a largement triomphé.

Du point de vue critique, le terme cité jardin doit être entendu dans le sens restreint : non pas ville mais quartier satellite d'une ville, jouissant un rapport favorable entre bâtiments et espaces verts. Howard comme les utopistes du 19^e siècle se propose de résoudre le problème de la ville, à savoir l'organisation d'une communauté autosuffisante. Il se heurte à un problème plus compliqué : l'organisation d'un sous ensemble de la ville. Il projette une ville nouvelle, mais il la conçoit de manière trop restreinte, avec la suffisance souhaitée par la fragmentation de la ville traditionnelle en de nombreuses paries distantes et autonomes (BENEVOLO.L, 1980).

Le modèle des cités jardins fut abandonné après la deuxième guerre mondiale, au profit des principes fonctionnels de la charte d'Athènes des C.I.A.M (congrès internationaux d'architecture moderne).

VI.3- les lotissements de l'entre deux guerres :

L'entre deux guerres va être l'époque déterminante de la croissance suburbaine, d'énormes banlieues vont former des couronnes très étendues, constituées essentiellement de maisons individuelles de faibles densités. Elles vont aussi supporter l'émigration massive provoquant la crise économique.

Le blocage des loyers décide lors de la première guerre mondiale a découragé les investisseurs de construire des immeubles locatifs. On assiste alors, et notamment en France, à un véritable arrêt de la construction sans aucune politique de rechange (MERLIN.P, 1980). La guerre et la reprise de la croissance urbaine ont créé une grave pénurie. De ce fait le phénomène du lotissement voit son ampleur s'accroître de plus en plus, devenue forme dominante d'urbanisation et d'extension des villes.

Il est laissé à l'entière discrétion du secteur privé dans une totale liberté, ce qui donne lieu, au cours de cette période, à un recours privé dans une totale liberté, ce qui donne fournit l'occasion, pendant cette durée, à un recours aux lotissements sans précédent.

Mais la sur-densification et le sous-équipement de certains lotissements avaient abouti à de nombreux « lotissements défectueux » (PRATS. Y, 1988). Appellation justifiée de

fait que ces vastes quartiers d'habitat de classes moyennes représentaient une grande disparité des formes, des implantations des ensembles hétérogènes, pleins de tous aspects d'anarchie et de médiocrité esthétique.

Deux facteurs expliquent l'offre de terrains à lotir (PRATS. Y, 1988) : le rôle des réseaux de transport car il existe un lien entre lotissements et chemin de fer, et le rôle des lotisseurs, qui agissent dans la clandestinité. Les lotisseurs achetaient des terrains agricoles dans les communes rurales autour des villes sans réaliser les infrastructures nécessaires, les divisaient en lots pour les revendre à des particuliers à revenus modestes. L'augmentation croissante de la demande émanant des catégories modestes de la population cherchant à se loger à tout prix, devait créer un rapport de forces favorable aux lotisseurs qui sont souvent peu scrupuleux et guidés par un souci de gain spéculatif. Ils se sont généralement montrés peu sensibles aux nécessités de la salubrité, d'hygiène et aux exigences en matière d'équipement, de voirie et d'assainissement.

Cette situation n'a pas pu durer car il est vite apparu que la liberté conduisait ici à l'anarchie. Dans ces conditions les pouvoirs publics de certains pays d'Europe ont dû intervenir, à des moments différents, en constituant un cadre de référence à prendre en considération pour la réalisation de tout lotissement.

Mais en raison de l'insuffisance des prescriptions édictées et l'absence de sanctions (HYACINTHE.L, 1978), les lotissements défectueux continuèrent à naître jusqu'à la veille de la deuxième guerre mondiale.

VI.4- les lotissements depuis 1950 :

VI.4.1- l'effort de reconstruction :

Au lendemain de la deuxième guerre, la crise de logement en France se caractérisait indissociablement par la dégradation du parc existant et par sa spectaculaire insuffisance face à la demande de logements qui s'exprima à l'époque. Trois facteurs explicatifs de cette crise sont généralement invoqués (TOPALOVE. C, 1987): les destructions en sont très certainement les plus remarquables. Au cours de la deuxième guerre, plus de 500 000 logements furent détruits. Si l'on ajoute à ce compte celui des bâtiments partiellement endommagés, soit tout de même 18% du parc. (TOPALOVE. C, 1987).

Ce facteur n'était plus décisif, bien moins en tout cas que le poids que constitue l'héritage de la période précédente, celle de l'avant guerre. Ce facteur s'exprimait par une mesure essentielle caractérisant cette période : le blocage des loyers, donc manque de fluidité à l'intérieur du parc. Cette mesure eut pour conséquence un vieillissement du parc.

Enfin, les transformations démographiques de l'immédiat après-guerre. La population urbaine commençait, vers 1930, à devenir majoritaire, et ce mouvement vint plutôt grossir les villes moyennes et les communes de banlieues. Ainsi se produisit une transformation de la structure des ménages.

Malgré l'existence et gravité de la crise de logement, il ne semble pas que ce dernier ait été la véritable priorité de l'Etat jusqu'aux années soixante. Dans son principe l'objectif était l'élimination si non la réduction de l'écart croissant entre l'offre et la demande. Deux types de mesures furent pris dans ce but : des mesures de réparation et de reconstruction, des mesures de réparation visant à accroître la disponibilité de logements existants.

La première mesure se manifeste essentiellement par deux actions : le mouvement « castor » et le programme des grands ensembles (VOLDMAN. D, 1987).

Le mouvement castor consistait bien cependant en la multiplication, après guerre, d'expériences d'auto construction coopérative fondées sur le principe du travail collectif, venait pallier l'incapacité des personnes qui s'associaient ainsi à financer la construction ou l'achat d'un logement. Le mécanisme de la formule castor est simple, il consiste à :

- Se grouper en coopérative d'auto construction pour obtenir aux moindres prix de matériaux de construction.
- Exécuter le maximum de travaux de construction en effectuant des heures de travail en remplacement d'ouvriers de bâtiment.

On peut distinguer assez nettement deux phases de ce mouvement : la première se déroule de 1945 à 1950 où des familles se regroupèrent en nombre restreint et peu coordonnées entre eux. La seconde débute avec la création de l'union Nationale des castors (UNC) à la fin de l'année 1950 dans le but de coordonner l'action des différents groupements castor, de la conseiller et de les représenter auprès des administrations. (VOLDMAN. D, 1987).

Mais à partir de l'année 1955 ; avec le lancement du programme des grands ensembles, le mouvement commençait déjà à décliner. La préférence générale des pouvoirs publics allait désormais vers le collectif et le locatif.

Les grands ensembles de logements locatifs sociaux sont donc les produits de cette politique d'offre rapide de logement à coût modéré conduite lors des années 1960-1970. Mais la crise de logement se transforma par la suite en crise d'habitat (BENMATTI.N, 1982).

En Grande Bretagne, au Pays Bas, en Allemagne ; l'attention portée à la qualité des espaces publics, à l'échelle et à la volumétrie des bâtiments collectifs rendait les réalisations beaucoup moins brutales que les tours et les barres des grands ensembles français, qui ont reçu depuis plusieurs critiques :

- Cités dortoirs dépourvues d'équipements publics du fait que les premiers grands ensembles sont réalisés en dehors de toute doctrine officielle, de tout texte réglementaire. « c'est seulement après 1960 que les nouveaux ensembles, dans le cadre des zones à urbaniser par priorité, commencent à être dotés d'équipements commerciaux, sociaux ou culturels » (FOURCAUT.A,);
- Des immeubles d'habitation de plus en plus longs et de plus en plus hauts, assemblés en blocs qui ne s'intégraient pas aux villes existantes.
- L'uniformité démographique, ségrégation sociale et professionnelle qui les caractérisent partout décrites sont supposées engendrer nombreuses maladies psychiques et sociales.

Ces inconvénients multiples dus à ce genre de constructions ont ainsi provoqué une réaction de rejet à partir des années 1970, car la majorité écrasante de gens refusaient avec horreur les tours et le béton et réclamaient des maisons individuelles.

VI.4.2- la relance du lotissement :

Depuis 1960, le lotissement retrouve une place essentielle dans le processus d'urbanisation. Plusieurs facteurs y contribuent (PHILIPPONNEAU. M, 1978) : l'aspiration à la possession d'une maison individuelle par réaction contre un habitat collectif dense, mal conçu et sous équipé.

Ainsi un politique d'occupation de l'espace visant à empêcher la dissémination totale de l'habitat pavillonnaire par colonisation individuelle et mitage des terres agricoles.

Le lotissement apparaît alors comme un moyen de concilier cette aspiration à l'habitat individuel et le souci de rationaliser l'occupation de l'espace. D'une manière générale le lotissement peut être l'aboutissement de deux processus différents (Idem):

- a) Auto construction sur un terrain préalablement aménagé et divisé, où chaque acquéreur de lot construit la maison de son choix à condition de se conformer aux règles d'urbanisme. Les règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires produisent ainsi de nouvelles formes urbaines le plus souvent hétérogènes. Les servitudes de recul sont imposées en limites de lots pour assurer un prospect minimal entre les maisons. Celle-ci fabrique un paysage de maisons individuelles plantées au centre des parcelles, entourées de jardins et ceci limite ainsi la recherche de groupement de maisons plus satisfaisant chez des lotisseurs plus soucieux de tirer le nombre maximal de lots que de faire la composition urbaine.
- b) Opération réalisée par un seul promoteur soit le plus souvent lotisseur privé, se charge de l'aménagement tertiaire et de la construction de maisons après obtention d'un permis de construire unique. Celui-ci vend alors la maison achevée et non plus un lot de terrain. Pour réduire les coûts, les promoteurs adoptent des modèles uniformes inexorablement alignés et répétés en plusieurs exemplaires dispersés sur des grandes parcelles bordant des routes longées généralement par une canalisation d'eau destinée à alimenter des fermes (voir fig. I.20) .

Cette forme d'habitat individuel constitue, pendant les années 1965-1975, une forme importante de croissance urbaine dans les communes extérieures non dotées d'un plan d'occupation des sols.

La limite de cette procédure réside dans le fait qu'elle contribue à édifier le logement, à le transformer en objet de consommation que l'on vous livre entièrement achevé, donc moins de possibilités de s'approprier son logement (LACAZE. J, 1979). Dans tous les cas, on est passé à une privatisation excessive sans espaces publics et à une exclusion des activités sauf celles de première nécessité (école, commerce) provoquant ainsi les mêmes motifs d'insatisfaction des grands ensembles de l'époque précédente.



Fig. I.20. Habitat stéréotype en France.

VI.5- Groupement de maisons individuelles en Grande Bretagne:

La grande Bretagne par sa longue expérience dans le domaine de la maison individuelle, a su préserver la qualité du cadre de vie de ces habitations. L'organisation du plan de masse, la conception de la voirie et le traitement des espaces extérieurs, ainsi les détails de l'architecture ont fait l'objet pour la plupart des réalisations d'une recherche approfondie qui a abouti à un meilleur résultat. Plusieurs éléments favorables contribuent à générer ces réussites.

Parmi ces éléments on cite (HARRIS. C, 1978):

- Formation et nombre des architectes anglais compétents qui savent utiliser des matériaux traditionnels et privilégier l'insertion dans le site les éléments de liaison ;
- Absence quasi-totale des modèles ou maison type;

- Qualité des espaces collectifs qui assurent un excellent « support visuel » des maisons;
- Mode de groupement qui est diversifié dans l'organisation des volumes.

En Grande Bretagne, le code de l'urbanisme constitue un mécanisme très sophistiqué, il ne permet alors pas aux urbanistes d'Etat d'approuver un permis de construire sans savoir les caractéristiques détaillées de chaque maison et le plan de groupement.

Dans de sens, la réglementation oblige les promoteurs à financer les équipements d'infrastructure relatifs au programme exécuté (Article n° 52 du code de l'urbanisme en Grande Bretagne). De plus les oblige à finir les voies d'accès et les espaces verts avant la vente de la dernière maison (Article n° 40 du code de l'urbanisme en Grande Bretagne).

Finalement, il serait indispensable de mentionner l'existence du « sens civique » chez les Britanniques qui les pousse assurément à l'entretien des espaces collectifs comme celui des espaces privés souvent très soignés.

VI.6- les nouvelles conceptions :

La nouvelle conception des lotissements va dans le sens de la récupération des formes d'agrégation plus groupées, donc conséquentes aux impératifs d'économie, d'espace, de meilleure utilisation et rentabilisation des équipements, de rationalisation des réseaux et de compression des coûts de la construction. Ainsi dans le sens de préserver l'idée traditionnelle du lotissement résidentiel en assurant une certaine intimité et indépendance du logement privé. Aujourd'hui cette recherche se poursuit avec conscience plus profonde de l'importance de l'espace collectif (MASBOUNGI. A. 1978), même si la vie collective dans les lotissements est souvent niée par ceux qui ne voient dans ce mode des places réservées à l'espace collectif définies au-delà de la voirie et du stationnement, celles consacrées aux piétons, aux espaces plantés, aux aires de jeux et de détente....

Les premières conséquences de cette vision étaient, d'une part le recours à des densités de logements plus élevées, et d'autre part la diminution de la taille des parcelles

privatives dans la mesure qui permet l'épanouissement des fonctions qui accueillent la vie collective.

Il convient aujourd'hui de mettre l'accent sur quelques orientations notamment celles concernant la partie d'aménagement, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie qui ne se limite pas aux seules libertés individuelles mais aussi à la composition et l'organisation de l'ensemble.

On peut citer, à cet égard, certaines prescriptions d'urbanisme possibles notamment celles qui sont décisives pour la conception du lotissement (revue Urbanisme n° 164, 1978) :

- Le mode d'implantation des habitations, qui constitue une option première de l'aménagement d'une manière à avoir une meilleure utilisation du terrain, à créer un paysage plus urbain de rues, de places...
- La préservation d'un espace non bâti, soit en ménageant localement des espaces, soit en limitant globalement l'emprise des constructions ;
- L'organisation du front urbain par le recul des constructions, leur implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Quelques règles simples d'unité architecturale ;

L'aménagement des clôtures et de la partie visible des jardins qui constituent avec l'espace collectif l'un des composants du paysage urbains crée.

VII- Exemple de développement de villes dans le monde :

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

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

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

Dans les métropoles des pays en développement, l'urbanisation informelle des périphéries est une pratique populaire classique, soit sous forme de lotissements clandestins ne respectant pas les règlements d'urbanisme, soit sous forme d'occupations illégales de terrains sans le consentement des propriétaires, avec auto-construction d'habitations plus ou moins précaires. Si ces occupations illégales (invasions en Amérique latine, squats ou squatter settlements en Asie, campements en Afrique) se développent de manière préférée sur des terrains disponibles en périphérie, souvent non propres à l'habitation, elles peuvent également se loger dans les poches vides de l'espace urbain, y compris dans des zones centrales ou péri-centrales.

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

Cependant, la dynamique centrifuge est loin d'affecter uniquement les pauvres et les classes modestes repoussées vers des localisations toujours plus excentrées. Un mouvement de déconcentration des classes aisées en périphérie lointaine est également à

l'œuvre, facilité bien sûr par l'essor de la voiture individuelle, y compris dans Les condominiums luxueux et très excentrés au Caire, la construction de vastes ensembles résidentiels de haut standing à densité très basse à Sao Paulo, les quartiers résidentiels de haut standing dans les franges rurales de Delhi en sont des illustrations.

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

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

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

VII.1- la ville de Moscou, le développement urbain et sa relation avec l'Habitat Individuel:

Moscou intra-muros se caractérise par une domination absolue de l'habitat collectif. Dans les dernières décennies de la période soviétique, la production de logement moscovite fut à peu près exclusivement réalisée en collectifs verticaux de grande série. Cependant, ce nouveau mode d'habitat fut salué et vécu comme une promotion, et aujourd'hui encore, il demeure positivement associé au statut de citadin.

Le territoire est délimité par une ceinture autoroutière à environ 20 km de distance du Kremlin, et au-delà de cet anneau autoroutier commence ce qu'on appelait la zone des loisirs ou zone verte. Avec le développement du marché immobilier s'y développe une importante activité foncière, entièrement adonnée à des formules d'habitat individuel ou lotissement. Ce sont les traditionnelles datchas qui deviennent aujourd'hui cottages, (Fig. I.22).

La tradition de la datcha (résidence d'été) est ancienne, mais celle-ci n'a cessé d'être élitiste que dans la dernière période de l'ère communiste. C'est dans le cadre des

«coopératives de jardinage », qui permettaient aux moscovites de compléter leurs ressources, que ce concept se popularisa. Puis l'auto-construction mua les cabanons de jardin en datchas lorsqu'il fut permis d'y construire durablement.

Depuis les années 90, la libéralisation économique et la naissance d'un marché foncier ont multiplié les offres autour des villages ou sur des sites nouveaux. Le concept de cottage, c'est à dire d'une maison en dur, avec un confort moderne, s'est superposé à celui de datcha, en bois, tandis que les datchas elles-mêmes s'équipaient pour des séjours d'hiver. (Voir Fig. I.21).

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



Fig. I.21: Une datcha près de Saint-Petersbourg



Fig. I.22 : Datcha à Peredelkino "Moscou"

On peut aussi noter un autre phénomène, relativement marginal dans Moscou intramuros, mais extraordinairement actif dans l'agglomération, l'apparition de quartiers pavillonnaires ou d'immeubles résidentiels de standing. Immeubles collectifs de standing ou pavillons luxueux, ces opérations ont en commun un souci sécuritaire calqué sur leurs homologues américains : barrières électriques, garde permanente, parkings souterrains, services communs pour les résidents. Ce nouvel urbanisme pavillonnaire en résidences

protégées est en train de se développer intensément dans tous les secteurs périphériques de l'agglomération en dehors des limites administratives de la ville.

VII.2- Exemple du développement du Caire :

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

En effet, on voit se développer de plus en plus de logements résidentiels hauts de gamme d'un nouveau type le long des routes des déserts, à proximité d'un accès autoroutier. Ce sont des sortes de edge cities (en référence aux villes américaines qui se sont développées au niveau des nœuds autoroutiers), privées, fermées et gardées.

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

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

VII.3 Développement urbain a Delhi : les nouvelles contraintes

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

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

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

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

Ces propriétés étaient à l'origine de véritables fermes au sein d'exploitations agricoles, et régies à ce titre par des règlements d'urbanisme spécifiques destinés à limiter l'expansion des surfaces construites par rapport aux espaces naturels ou cultivés.

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

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

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

Conclusion

L'habitat, une enceinte protégeant un foyer, offre la sécurité contre les agressions de l'extérieur, offre la chaleur de l'intimité. L'habitat révèle l'identité de l'habitant, les façons de vivre. L'habitat joue le rôle de médiation, au sens du rapport à autrui et aux autres, et plus largement d'un rapport au monde.

Depuis le Paléolithique, l'Habitat Provisoire évolue avec l'homme, installé généralement près des lieux proches de l'eau avec différents types d'occupation qui varient suivant le climat et le relief des lieux où la Grotte pouvait abriter une dizaine de personnes. La structure urbaine prit naissance dans la période égyptienne, et se relit aux facteurs religieux. Les villes grecque et romaine s'organise par des bâtiments publics (forum, thermes, théâtre, amphithéâtre, temples, autels) et des bâtiments privés (habitations, boutiques, ateliers), ils adoptèrent des maisons de styles variés « la damus, les insulae, les villae ».

La révolution industrielle du XIXe siècle entraîne la concentration des ouvriers souvent des étrangers qui avaient comme souci de trouver des logements. Les déplorables conditions de vie de la classe ouvrière poussent les patrons à faire bénéficier leurs employés d'équipements modernes aussi bien en termes de sanitaires qu'en termes d'équipements sociaux collectifs : écoles, garderies, centres de loisirs, etc.

La cité ouvrière est une zone résidentielle destinée exclusivement aux ouvriers. Il s'agit de prendre en charge la vie de l'ouvrier, pour assurer son bien-être et pour le contrôler. En Angleterre, les cités jardins sont les initiatives les plus célèbres. En France la création la plus marquante est le Familistère. En Belgique les cités jardins sont des banlieues résidentielles avec des équipements collectifs. En 1930, le 3^e Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) qui se tient à Bruxelles préconise les constructions en hauteur et rejette le modèle des cités-jardins.

L'alternative des grands ensembles a permis l'accès au confort moderne des ouvriers, de la main-d'œuvre des grandes industries. Ils sont en général inspirés des préceptes de l'architecture moderne et des CIAM et se veut une application directe de la Charte d'Athènes. C'est aussi le fruit d'une industrialisation progressive du secteur du

bâtiment et des procédés de préfabrication en béton, le résultat de l'évolution de la science et de la technologie.

Les bidonvilles sont des ensembles plus ou moins vastes d'habitats précaires, constituées de matériaux de récupération (bidons, cartons, plastiques, tôles, ...), où la misère est concentrée. C'est une nouvelle qualité d'habitat pauvre. Certains grands bidonvilles peuvent être constitués de plusieurs quartiers et s'étendre sur une très grande superficie.

Les lotissements apparaissent comme réponse à la ville industrielle et prétendent être le remède aux exigences de l'hygiène urbaine. On situe souvent l'origine du lotissement dans les projets de socialisme utopique du 19^{ème} siècle. Plus tard les étapes de la transformation de sa pratique sont multiples. Au départ, il s'agit d'une forme nouvelle d'occupation de l'espace, elle concerne les nouveaux faubourgs. Puis, ce sont des fragments de l'espace urbain qui sont projetés dans l'espace rural.

Le lotissement est une opération ayant pour effet la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et quelque en soit l'usage. Visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir, le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement. Il apparaît comme un mode d'organisation de l'espace, un moyen ordonné de développement de la ville ; en plus de cette simple division d'un terrain en lots égaux et rectangulaires c'est un moyen simple et rapide d'urbanisation.



Chapitre II

Situation de l'Habitat et les
Lotissements en Algérie



I.- Introduction :

Ce chapitre traitera d'une manière générale la situation de l'habitat et les lotissements en Algérie. Il se compose de sept sections, la première section est réservée pour élucider la crise de l'habitat en Algérie et les solutions préconisées depuis la période coloniale.

La deuxième section démontre l'importance de l'habitat individuel dans l'absorption de la crise du logement et de la place qu'il occupe dans le parc « logement national ».

La section trois définit l'évolution des lotissements et la gestion foncière en Algérie durant les périodes qui se succèdent : précoloniale, coloniale, de 1962 à 1990 et après 1990.

La section quatre décrit le cadre contractuel qui se réalise par les acteurs publics tels que la wilaya, la commune, l'agence foncière et les acteurs privés tel que les lotisseurs, les promoteurs et les coopératives immobilières.

La cinquième section est réservée à la définition des éléments nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation et de conception du lotissement.

Dans la sixième section, nous allons définir les différents types de lotissements.

La septième section aborde le rôle du lotissement dans la crise de logements et de son rôle dans l'absorption de cette crise.

Le but étant de faire un point de situation en Algérie, afin de ressortir l'importance relationnelle entre l'habitat individuel et le lotissement qui s'étalait dans l'histoire et dans le temps, qui est devenue une pratique perceptible, et sa mise en évidence dans ce chapitre nous paraît nécessaire.

II.- la crise de l'habitat et les solutions préconisées :

II.1- Introduction :

La production de logement par rapport à la demande édictée par l'accroissement démographique et l'exode rural, n'a pas pu être proportionnelle. Ce phénomène est connu beaucoup plus dans les pays du tiers monde dont l'Algérie fait partie.

L'excédent de cette demande s'est permis de s'entasser dans des habitations surpeuplées ou de s'offrir des taudis aux abords des grandes villes où toute commodité minimale est absente. Les bidons villes sont les révélateurs du déficit de production.

Au moment où dans les villes des pays développés, la réflexion en matière d'habitat est d'ordre qualitatif dans le confort thermique, l'ensoleillement, la vue panoramique, l'espace extérieur, l'accessibilité. Dans les villes des pays sous-développés la préoccupation est encore à l'aspect quantitatif de l'habitat, comment construire rapidement et en grande quantité pour réduire la demande, sans cesse, croissante.

La situation critique de l'habitat en Algérie d'un passif colonial et d'une politique antérieure découlant des caractéristiques du modèle de développement mis en œuvre. Cette situation, nous semble, n'a fait qu'aggraver d'avantage la crise de l'habitat sur les plans qualitatifs, du fait qu'elle ne prend pas en considération les différentes données du contexte d'intervention qui sont très diversifiées en Algérie.

II.1.2- Période coloniale : avant 1962 :

À l'époque coloniale, l'habitat urbain concentré dans les grandes villes ou la minorité indigène s'entassait dans les vieux centres urbains laissant les nouveaux quartiers habités par les Européens.

La production des logements, qui était insignifiante, avait accordé à la population algérienne un nombre limité de logements, et cela, malgré l'importance de son accroissement démographique. Auparavant, les autorités coloniales n'étaient guère intéressées à l'habitat ni quantitativement ni qualitativement, laissant ce domaine aux initiatives privées. (HAMIDOU. R, 1989).

Avec le déclenchement de la guerre de libération, l'État français a prévu des cités de recasement pour reloger la population rurale déplacée de milieu d'origine pour des raisons de stratégie militaire. Par l'application de cette politique d'isolement de la résistance armée, ce n'est en fait qu'un tiers (1/3) des besoins seraient satisfaits, les 2/3

restants représentaient soit la construction spontanée (gourbis, bidonvilles), soit l'entassement dans des logements surpeuplés. (Enquête sur l'habitat en Algérie. ITEBA. 1959).

Dans cette situation critique, la France a eu recours à une planification particulière et conjoncturelle représentée par le « plan de Constantine » (1959-1963). Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, ce plan a donné une place importante au logement. La stratégie était une livraison en quantité progressive pour produire 250.000 logements en cinq ans et 735.000 logements en dix ans. (Rapport général, «Plan de Constantine», 1959-1963).

Mais le plan de Constantine allait connaître jusqu'au 1962 des difficultés inhérentes à la situation que vivait le pays. Pendant sa période d'application, ce plan livrait en moyenne 1.200 logements par an (Enquête sur l'habitat en Algérie. DTBTP.1959). A l'indépendance, un arrêt presque total des chantiers a été enregistré.

II.1.3- période post indépendance : phase transitoire « 1962 - 1966 » :

L'Algérie indépendante avait hérité une situation socio-économique déplorable. Ses dirigeants occupés par la recherche d'une stabilité politique n'avaient pas le problème de logement comme une préoccupation majeure, car ils le jugeaient non productif.

En 1962. La population évaluée à 10 millions d'habitants disposait d'un parc immobilier de près de 1.950.000 logements dont la grande partie laissée par les Français, et le taux d'occupation par logement (TOL) était de 5.6 P/L. (BOUHABA. M, 1988)

En 1964, la charte nationale stipulait que « les logements abandonnés par les Européens ne suffisent plus, il faudra prévoir 75.000 logements nouveaux dans les villes en plus de 65.000 à voir dans les campagnes ». (cf. P.95 de la charte nationale).

En 1966, après trois années d'effort de construction, les autorités algériennes sont arrivées à élever le parc de logement à 1.980.000 logements et le TOL devenait alors 6.1 (Annuaire statistique de l'Algérie. S.E.P). Ce dernier n'était pas révélateur d'une bonne situation de l'habitat.

Le démarrage politique difficile, compliqué par le départ massif des compétences scientifiques et de gestion (un million d'Européens titulaire des plus hauts revenus contribuant à 45% du produit fiscal), (M.A. BELBEY, Mémoire de DES sur les budgets de l'Algérie), nécessitait l'établissement d'une planification économique équilibrée compris dans une politique nationale de développement. La contribution du secteur privé dans le domaine de la construction était faible ; il contrôlait seulement les trois quarts du secteur.

Alors que le secteur public qui était faible, et mal organisé n'était pas capable ; à lui seul ; à prendre en charge cette activité en déclin.

À cet égard, le trésor public prenait, déjà, en charge le financement de la majorité du programme d'habitat, ainsi la création en 1965 d'une commission inter ministérielle de l'habitat qui avait pour objectif principal la reprise et le parachèvement systématique des opérations en chantier abandonnées qui représentaient en ce moment environ 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux du plan de Constantine laissés à l'indépendance en état de carcasses. (Étude de l'armature urbaine de l'Algérie au recensement de 1966).

Cette période de flottement allant de l'indépendance au premier plan de développement renfermait les prémices d'une politique économique dirigée optant pour la priorité aux secteurs économiques les plus productifs au détriment de la construction de logements. Alors, la politique de l'habitat allait dans le sens de la continuité des programmes abandonnés. De ce fait, les autorités, ayant réfléchi à offrir le logement en quantité relativement suffisante, n'avaient pas réfléchi à l'offrir en qualité satisfaisante même dans les commodités les plus primaires, car jugées non prioritaires.

II.1.4- un parc de logement et de l'habitat précaire : (RGPH 1966)

En 1966, les conditions de logements étaient considérées satisfaisantes, on précise que:

- plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles et autres constructions en non dur (tableau n° II.1) ;
- le tiers seulement du parc disposait des commodités indispensables ;
- près de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'âge.
-

Population	12.096.347
Nombre de logements	1.979.888
Dont	
- construction en dur	1.423.253
- construction en non dur	352.652
- construction particulière (type non déclaré)	204.200
Nombre de personnes par logement	6.1
Âgé du parc	
Pourcentage de logements construits en 1945	45.82 %
Confort des logements ordinaires	
- pourcentage logements sans eau courante	65.6 %
- pourcentage logements sans évacuation	60.4 %
- pourcentage logements sans gaz ni électricité	59.7 %

Tableau II.1 : Situation de logements en 1966.

- source : Benmatti. N « L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie » (1982).

II.1.5- un parc de logement et de l'habitat à dominance individuelle: «RGPH 2008»

Lors du recensement de 2008, le parc de logement atteint au total 6.686.124 logements, dont 943.228 logements non occupés soit 18,8% du parc total. (Source : RGPH 2008). Sur la période de 1998 à 2008 on constate une baisse importante de deux ratios : le taux d'occupation par logement (TOL) qui passe de 7,1 en 1998 à 6,4 en 2008, de même la taille des ménages passe de 6,58 à 5,9. Mais ces derniers demeurent toujours relativement élevés.

	1966	1977	1987	1998	2008
Parc des logements habités	1.979.888	2.208.712	3.037.900	4.102.100	5.304.344
Type de construction :					
- Immeuble	-	-	581.726	785.480	1.015.751
- Maison individuelle	819.000	1.297.314	1.836.604	2.473.208	3.198.252
- Maison traditionnelle	-	-	421.726	567.906	734.394
- Habitat précaire	-	-	-	162.187	209.734
Taux d'occupation par logement	6.1	7.9	7.5	7.1	6.4
Commodités (%)					
- Cuisine	47.5	-	74.12	78.15	88,3
- Salle de bain	12	-	30.43	45.02	65,2
- Toilette	20.9	39.9	68.9	81.41	91,4
Rattachement aux réseaux (%)					
- Eau	37.1	45.8	53.83	70.78	80.8
- Électricité	30.6	49.2	73.24	84.58	94,5
- Gaz naturel	10.4	13.0	22.93	30.23	45,8
- Assainissement	23.1	39.9	51.73	66.34	77,5

Tableau II.2 : Tableau récapitulatif de 1966 à 2008

Source : « DPAT Khenchela », R.G.P.H. 2008.

III.- L'Habitat Individuel «une alternative à la crise»:

III.1- l'Auto construit:

Durant les premières années de la crise de logement en Algérie, la période a été accordée aux programmes d'habitat collectif, construit généralement en préfabrication lourde, qui permet une réalisation rapide et peu coûteuse. Mais les résultats obtenus en matière de livraison de logements ont été faibles par rapport à l'ampleur des besoins. Afin d'assurer la plus possible satisfaction de ce besoin essentiel, des initiatives par des programmes de l'habitat individuel ont été encouragées à partir de 1974.

Le retard enregistré dans le lancement des opérations des lotissements communaux, a favorisé l'apparition d'une autre forme de l'habitat individuel qui est l'auto construction illicite.

Pour contrer ce phénomène, les autorités publiques commencent à encourager les citoyens à participer à l'effort de l'auto construction dans le cadre des lotissements résidentiels planifiés.

Cette participation ne se limite pas au niveau des opérations des lotissements, elle se développe aussi dans les structures de coopératives immobilières.

La maison individuelle devra dans les années à venir jouer un rôle plus important dans la résorption de la pénurie de logements et renforcer davantage sa première place dans la structure du parc de logement.

III.2- le rôle de l'Habitat Individuel dans l'absorption de la crise de logement :

a- l'auto construction illicite :

Dans le cadre des programmes de l'habitat individuel, la commune était ainsi habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des particuliers ou des coopératives pour la construction privée des logements. Mais se heurtant à des obstacles d'ordre réglementaire et financier, les dispositions permettant l'acquisition des terrains par les communes n'ont été effectivement mises en œuvre que plusieurs années après, entraînant ainsi un retard dans le lancement des opérations de lotissements communaux.

De ce fait, la formule qui s'est constituée d'une manière générale pour régler le problème de mal-logés dans cette période, était l'auto construction illicite. Selon les chiffres publiés par le ministère de l'Aménagement du territoire, l'urbanisation et la construction (MATUC) sur les 337.339 logements qui ont été construits entre 1966 et 1977

les 214.000 logements sont réalisés par les particuliers et essentiellement de façon illicite. Occupant des terrains marginaux, les quartiers spontanés sont construits en dur, présentant une forte densité des maisons à l'hectare et sans respect des normes officielles de construction et d'urbanisme. « *Les plus anciens de ces quartiers reproduisent le modèle de la médina avec ruelles et espaces semi-privé, alors que les plus récents dont place à une voirie régulière intégrant la circulation de la voiture.... Ces différences formelles sur la configuration des tissus ne constituent pas une discontinuité dans l'évolution de l'habitat populaire auto construit, la pratique de l'espace urbain demeure et l'opposition entre le public et privé qui structure l'espace urbain traditionnel est toujours présente, renforcées par la continuité d'une structure commerciale commune* ». (F. YOUSFI, magister, 1993).

b- Libération de la construction privée (légale) :

La politique nationale en matière d'habitat privé destinée, d'une part, à mettre un frein aux méfaits de l'auto construction illicite, qui a pris un essor spectaculaire pendant les années 1970, et à encourager d'autre part les citoyens à participer dans l'effort de l'auto construction à travers le logement privé légal.

L'État a décidé en 1982 de :

- Assouplir les procédures administratives en matière de réserves foncières ;
- Renforcer les moyens d'études et de réalisation de lotissements par la constitution notamment d'entreprises de viabilisation ;
- Prise en charge entière par l'État des frais d'aménagement des terrains cédés aux citoyens.
- Ces mesures ont été prises pour concrétiser aussi l'objet fixé par le premier plan quadriennal (1980-1984), qui prévoyait pendant cette période, l'attribution dans le cadre des réserves foncières de 250.000 lots pour la construction individuelle privée, avec une moyenne de 50.000 lots à bâtir par an. Chaque commune se doit mettre en vente au moins 200 lots par an. (Premier plan quadriennal, « rapport général »).

C'est à partir de ce moment là que l'auto construction illicite commença à se ralentir et les constructeurs, en particulier les plus aisés se tournent vers les lotissements communaux officiels. « *L'Algérie a connu une décennie forte en matière de production de logements pendant les années 1980, les livraisons sont dépassées de 40 000 logements en 1980, à environ 80 000 logements par an entre 1985 et 1988 avec une pointe de 150 000 logements. L'habitat individuel a présenté alors environ 600 000...* » (T.GUERROUDJ, colloque Blida, 1993).

Malgré cet effort considérable, en matière de viabilisation des lots pour la construction d'habitat privé, l'habitat individuel n'est pas une possibilité qui pourrait satisfaire les besoins de la population, parce qu'il consomme beaucoup d'espace et ne regroupe qu'un nombre assez faible d'habitations (une faible densité démographique).

Toutefois, ce type d'habitat offre de grandes possibilités d'agrandir les logements quand la famille évolue. Ainsi, il constitue le moyen le plus avantageux à une planification urbaine cohérente.

III.3- Autre forme de la construction individuelle :

L'animation et la coordination dans les structures de coopératives immobilières étaient réalisées par les communes durant les années 1980 et cela, dans le cadre des réserves foncières.

Mais cette formule n'a pu régler le problème des mal-logés, car les indications disponibles sur les coopératives susceptibles de devenir opérationnelles sont celles où se regroupent les hauts fonctionnaires, militaires, cadres et il n'existe pas une seule qui concerne principalement les ouvriers et simples travailleurs qui constituent une large couche de la société. « Cette manière pas toujours légale qu'ont certaines APC de refuser d'agréer des coopératives immobilières constituées et d'en accepter par la suite d'autre jugées plus intéressantes ». (B. SEMMOUD, CNRS Paris, 1988).

En plus de cette spéculation alarmante en matière d'accès au sol urbain, les coopératives immobilières ont connu de faibles taux de réalisation effective, ainsi sur 590 coopératives, 190 seulement avaient démarré à la fin de 1986 (B. SEMMOUD, CNRS Paris, 1988)). Ceci pour l'ensemble du pays.

Cette formule qui s'est avérée inefficace semble bénéficier à partir de 1990 d'un engouement considérable, après que la création de coopératives immobilières ne relève plus de la médiation et sous le contrôle de la commune.

III.4- La maison individuelle et le parc de logements en Algérie :

	Agglomération chef-lieu	Agglomération secondaire	Zone éparses	National
Maisons individuelles	55,71	67,99	38.34	60.29
Maisons traditionnelles	13,56	20,75	47.41	13.85
Immeubles	24,80	2,28	2.63	19.14
Autres	4,37	7,41	10.25	6.72

Tableau II.3 : Structure du parc de logements en %

Source : R.G.P.H. 2008.

La prédominance de la maison individuelle par rapport à l'ensemble du parc de logements en Algérie recensé en 2008 est claire, comme l'indique le tableau II.3.

En effet 60,29% des habitations sont des maisons individuelles, la maison traditionnelle et l'immeuble avec respectivement 13,85% et 19,14%, même si ces derniers sont rassemblés. Quant aux constructions sommaires, elles représentent 6,72% de la totalité du parc. Cette supériorité de la maison individuelle s'explique notamment par :

- L'héritage de la période coloniale d'un parc de logements constitué essentiellement de maisons individuelles ;
- L'essor massif de l'auto construction illicite pendant les années 1970 ;
- La production publique de logements collectifs insuffisante ;
- Le nombre assez important de lotissements communaux réalisés durant les années 1980.

Suite à la priorité accordée à l'habitat individuel dans les nouvelles orientations politiques de l'État, autorisant ainsi le privé à lotir au titre que le public. L'objectif est non seulement la participation des particuliers à l'effort de construction, mais aussi leur contribution aux opérations de viabilisation des terrains à bâtir.

IV- LES LOTISSEMENTS EN ALGERIE

IV.1- LA GESTION FONCIÈRE EN ALGERIE :

Une vérité quasi universelle, le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, dont la gestion foncière en Algérie n'a pas échappé à cette réalité. Un aperçu historique va nous permettre de tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncières en Algérie, et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées, les objectifs de développement figé et d'esquisser les perspectives du développement futur.

L'évolution chronologique des modes d'appropriation des sols, et toute politique urbaine est intimement liée aux régimes de la gestion du foncier. La réglementation urbaine définit le mode d'occupation quantitative des sols, les modalités de gestion et de régulation foncière ainsi que leur impact sur la maîtrise du processus d'urbanisation.

Un ensemble de phénomènes telle que la rente, la spéculation foncière ne cessent de se manifester.

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

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

Or comme le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, la gestion foncière en Algérie a connu des péripéties et des pressions multiples avec différentes formes d'appropriation en fonction de la conjoncture. Le statut foncier a connu quatre (04) périodes distinctes :

IV.1.1- la période précoloniale « l'indivision »:

Avant 1830 le pays sous la protection ottomane, était peu urbanisé. Seulement 05% de la population était citadine, et le reste est paysanne. La propriété foncière est perçue

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

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

- Propriété **Beylik** : à caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir.
- Propriété **Arch**: à caractère tribal confié aux tribus.

- Propriété **Wakf** ou **Habous**: public dit Khairi ou privé appelé Ahli, il est à caractère religieux, destiné aux fins culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction, il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté.

- Propriété **Melk**: elle est très réduite pour des raisons purement stratégiques, pour éviter toute montée d'une puissance révolutionnaire locale.

IV.1.2- la période coloniale « l'individualisation » :

Contrairement au Maroc et la Tunisie, colonisés tardivement, soumis à un régime de protectorat, l'Algérie malheureusement, a subi une colonisation de peuplement, basée sur l'implantation de la communauté européenne. Ce qui nécessite un besoin considérable des assiettes foncières au détriment de la population locale, c'est une intention affichée dès le premier jour de l'occupation, une démarche régie par le pouvoir militaire qui veille au contrôle de toute l'étendue du territoire national, qui s'étale du littoral au Sahara, pour éviter toute révolte et soulèvement des tribus.

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

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

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

IV.1.3 l'étatisation comme modèle de réappropriation des terres « de 1962 à 1990»:

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

La première conviction déclarée, c'est que toute propriété privée symbolise un héritage colonial, des 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 sur tout le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes :

- la dévolution des biens vacants à l'État (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966) ;
- nationalisation du domaine rural (ordonnance n° 71/73 du 08-11-1971 portant révolution agraire) ;
- réserves foncières communales (l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974).

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 valorisés, 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'État, la prise en charge exclusive de la promotion du secteur de l'habitat est devenue insoutenable, l'État par conséquent a opté pour la limitation de ses droits de propriété excessifs, et ce, avec la promulgation des lois sur le foncier relative à l'environnement, au littoral, terres pastorales, au domaine forestier, ou bien ceux relatifs à la promotion immobilière.

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

IV.1.4- la phase de la Libéralisation « après 1990 »:

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, telle 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 :

- 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.

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

- la loi n° 90/25 du 18-11-1990 : portant 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 urbanisable, 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 privée et le bien wakf

- Définition des terrains urbanisés ou urbanisables, 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 publique contre une indemnisation juste et équitable.

- dotation de l'État 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 régulations foncières dites « agences foncières ».

IV.2- Les biens vacants «bien domaniaux de l'État»:

Les immeubles laissés par les Européens ayant quitté l'Algérie après l'indépendance, ont créé une situation juridique nouvelle, dont la majorité ont fait l'objet d'occupation des Algériens sans titre de propriété, la plus part d'eux sont des lotissements situés dans des quartiers résidentiels à l'origine destinés à la communauté européenne ou juive.

Dès 1966 l'État a confié la gestion de ce portefeuille foncier à la CADAT, et toute personne ayant occupé un bien vacant doit déclarer sa vacation avant le 01-10-1966, chose qui s'est prolongée jusqu'en 1978. Ces biens vacants ont été assainis par l'ordonnance n°66/102 du 06-05-1966, qui stipule que tous les biens vacants sont dévolus à l'État, ils sont considérés par conséquent comme bien domanial, propriété de la wilaya gérée par les services des domaines nationaux, ils ont fait l'objet de cession par la loi n° 81-01 du 07-02-1981.

IV.3- Les réserves foncières communales:

Les réserves foncières sont l'ensemble des immeubles acquis par les collectivités locales, qui les met en réserve pour les aménagements futurs, elles peuvent être constituées par voie d'acquisition à l'amiable, par voie de droit de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, sous pressions immédiates.

Pour le cas algérien les réserves foncières sont régies par l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974, elles constituent le portefeuille foncier de la commune, elles incluent les terrains intégrés dans périmètre urbain tels que :

- les biens vacants dévolus à l'État
- les terrains des collectivités locales
- les propriétés privées
- les exploitations agricoles autogérées.
- les coopératives agricoles des anciens moudjahiddines.
- les terrains cédés à la caisse nationale de la révolution agraire.

Les terrains privés seront intégrés d'office dans les réserves foncières communales, sauf les fourchettes limitées pour les besoins familiaux dictés par le décret n° 76/28 du 07-02-1976 définit comme suit :

IV.3.1- Construction à usage d'habitation pour les besoins familiaux:

- le ménage est compris entre 08 et 20 personnes au maximum
- la surface utile est de 20 m² par personne
- un CES compris entre 0.30 et 0.40 selon le taux d'urbanisation de l'agglomération
- Le propriétaire privé dans l'impossibilité de réaliser les constructions déjà limitées, n'a qu'à s'associer à un parent en copropriété, ou bien faire un échange avec d'autres, là où il est possible.

- Tous les terrains inutiles pour la commune, ou n'excédant pas 100 m² sont cédés à leurs propriétaires.

- Les terrains utiles seront intégrés automatiquement et le propriétaire sera compensé ailleurs.

IV.3.2- Construction à usage d'activité:

- L'activité ne peut être qu'artisanale, commerciale ou industrielle.
- Elle doit être réalisée dans un délai de deux (02) ans au plus.
- Elle est dotée de 20 m² par emploi pour les activités sans annexes, et 50 m² par emploi pour les activités avec annexes.
- Le nombre d'emplois autorisé ne doit dépasser en aucun cas 30 postes.

Les terrains intégrés seront indemnisés par un montant préétabli par les services des domaines, de même pour les dépenses supportées par les exploitations agricoles et la commune se charge du recrutement des exploitants.

Les terrains intégrés seront réservés aux investissements publics et les prix de cession seront déterminés toujours par les services des domaines.

Ce qu'on peut retenir à ce niveau, c'est que les réserves foncières ont joué un rôle moteur dans ce processus d'urbanisation de 1974 au 1990 dans le domaine de l'habitat et des activités, qu'elles soient primaires, secondaires ou tertiaires (l'agriculture, l'industrie et

les services), où l'État ayant la main mise sur toutes les opérations des transactions immobilières dans le but d'atteindre les objectifs du développement d'une politique volontariste totalitaire adoptée.

Cependant, le régime des réserves foncières a quasiment eu des conséquences dommageables sur le développement :

- il a masqué la valeur réelle du sol urbanisé, frappé par un gel du marché foncier.
- il a gaspillé les sols valorisés.
- il a engendré des formes urbaines désordonnées, sous forme des zones sous équipées avec la propagation des constructions illicites.

Comme il a créé un monopole excessif de l'État, qui est dépassé par le phénomène d'urbanisation qui s'amplifie davantage, à l'écart de toute approche participative.

En plus, un manque de compétence du potentiel humain des collectivités locales, en l'absence des organismes de gestion de régulation et de consultation, qualifiés en la matière.

Le recours aux réserves foncières est-il la seule solution? Sont-elles une technique importée et mal adaptée? Ou constituent-elles une idéologie extrémiste et abusive instaurée par la force de la loi? La question reste toujours posée.

IV.4- Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine :

Dès 1986 le pouvoir politique s'est rendu à la raison, il a pris conscience que les collectivités locales ne peuvent plus monopoliser éternellement la gestion et la régulation foncière seule. Elles doivent confier cette tâche à un organisme, qui œuvre pour elles et pour son propre compte, dite « agence foncière », une instance qui a connu trois (03) périodes distinctes :

IV.4.1- la Gestion et la Régulation foncière urbaine nationale « 1986-1990»:

Avec l'agence foncière nationale A.F.N, conformément au décret n° 86-03 du 07-02-1986, la commune s'est dotée d'un organisme public, à caractère administratif, financièrement autonome, d'une portée nationale, soumis à la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme dont le siège est à Alger. Elle était chargée de mettre en œuvre les programmes de développement communaux dans le cadre des réserves foncières,

d'assister les communes dans l'élaboration des plans d'urbanisme PUD et PUP, et de mettre à niveau l'encadrement de la commune. Elle était gérée par un conseil d'orientation pluridisciplinaire dont les membres sont désignés par un arrêté du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, elle est présidée par un directeur chargé du bon fonctionnement de la dite agence.

La création de cet organisme de gestion foncière a été dictée par les circonstances de la conjoncture, elle répond par excellence à une réalité qui s'impose.

On voyait que la commune devait être appuyée par une agence foncière compétente, qui prend la relève, mais qu'elle soit autonome à caractère commercial et de portée locale.

IV.4.2- La Gestion et la Régulation Foncière Urbaine «1990 à 2003»:

L'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaines ALGRFU et selon le décret exécutif n° 90-405 du 22-12-1990 ; a été créée conformément à l'article 73 de la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière. La commune est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome d'une portée locale, il est soumis à l'autorité des assemblées populaires communales ou assemblées populaires de wilaya (APC, APW) ou en association entre eux ; cette agence a pour mission d'acquérir pour le compte des communes, les biens immobiliers destinés à l'urbanisation, comme elle peut acquérir pour son propre compte, de mettre en œuvres les opérations de régulation urbaine, d'assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes PDAU et POS, promouvoir le lotissement à caractère résidentiel, commercial industriel ou mixte (ZAC, ZI, ZAM). Elle exerce ses activités en respectant les clauses du "cahier des charges TYPE" conclu entre elle et la commune.

Elle est administrée par un conseil d'administration composé des membres des collectivités locales et des services de l'exécutif de la wilaya, dont les décisions du conseil d'administration sont adoptées par délibération des assemblées populaires communales, approuvées par le wali, elle est gérée par un directeur.

Dans l'impossibilité de concrétiser ses programmes, ou faute d'insuffisance de potentiel humain ou foncier, les agences foncières peuvent se constituer en une seule agence foncière intercommunale, comme le cas de la wilaya de Khenchela.

Avec un tel changement, nous remarquons qu'une nette amélioration de la mission de la gestion foncière urbaine est sentie, car l'État a instauré avec l'appui des municipalités, un organisme autonome, d'une portée locale, voire intercommunale, qui inclut le mouvement associatif. La tradition de l'approche participative commence à avoir sa place de mérite.

Bien que l'agence foncière puisse acquérir pour son propre compte les biens fonciers, elle demeure la gérante par excellence du portefeuille foncier des communes. Elle n'a pas subi les exigences du marché foncier libre et réel, d'autant plus le prix d'acquisition, de viabilisation et de cession, demeure un prix administratif, imposé et préétabli par les collectivités locales, suite de quoi nos lotissements restent des chantiers éternellement inachevés, chose considérée comme une source de dégradation du cadre bâti, et un signe de non-maîtrise de la croissance urbaine.

IV.4.3- La Gestion et la Régulation foncière urbaine «après 2003»:

L'agence de wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine AWGRFU et en application du décret exécutif n° 03-408 du 05-01-2003 ; la wilaya est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome, d'une portée régionale, mise sous l'autorité des assemblées populaires de wilaya (APW) couvrant tous les territoires des communes et de daïras appartenant à la même wilaya. Elle a pour tâche d'acquérir pour son propre compte et pour le compte des communes, les biens immobiliers destinés à l'urbanisation, mettre en œuvres les opérations de régulation urbaine, assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes «PDAU plan directeur d'aménagement et d'urbanisme » et « plan d'occupation des sols POS», promouvoir les lotissement à caractère résidentiel, des « zones d'activités commerciales ZAC », « zone industrielle ZI », ou « zone d'activités multiples ZAM » conformément aux instruments d'urbanismes. Elle est administrée par un conseil d'administration.

Les décisions du conseil d'administration sont adoptées par délibérations approuvées par le wali. L'agence foncière de wilaya est gérée par un directeur. À ce propos, on remarque que la trajectoire de l'évolution du processus de création des organismes de gestion et de régulation foncière urbaines, nous reflète le lien entre la conjoncture et les procédés de mise en œuvre des lotissements, qu'il soit d'une échelle

nationale avec l'instauration de l'agence foncière nationale durant les années 70 et 80 l'ère de l'étatisation, ou bien avec l'agence foncière locale pour les années 90.

Passer du contexte de la localisation et de la municipalisation, à la régionalisation la plus étendue, la mission de gestion et de régulation foncière urbaines est confiée à la wilaya, au lieu de la commune, alors que le processus d'urbanisation a pris une autre dimension territoriale, qui commence à se manifester par la métropolisation, une approche qui intègre les spécificités locales dans un contexte global.

IV.5- La Promotion Foncière:

Avec la pression induite de la crise économique des années 80, l'État en tant qu'unique producteur de logement s'est trouvé davantage devant une crise insoutenable, dès lors, la promotion immobilière s'est imposée en tant que forme nouvelle de production. Les capitaux privés ou publics sont mobilisés conformément aux réformes foncières fiscales, dans le but de se désengager progressivement, pour céder la place aux promoteurs immobiliers selon les règles du marché libre.

C'est une opération qui nécessite une maîtrise d'ouvrage redoutable, et un investissement coûteux. Il s'est avéré utile de dicter des règles qui régissent cette tâche sensible aussi complexe, d'où la promulgation de la loi n° 86/07 du 04-03-1986 relative à la promotion immobilière. Elle a pour objectif de développer le patrimoine national par la conquête des terrains propres ou acquis, nus ou aménagés dans des tissus existants au titre de restructuration de rénovation ou autres opérations de promotion des biens immobiliers destinés à la vente ou à la location.

Le promoteur immobilier peut être un organisme public, un particulier ou une coopérative, il doit justifier ses aptitudes professionnelles et financières, et doit être doté d'un "cahier des charges type" ; il est qualifié comme commerçant par la forme de cet exercice. Le souscripteur à une opération de la promotion immobilière accède automatiquement à la propriété du terrain, de gré à gré au prix fixe, une cession sanctionnée par la main levée des conditions résolutoires après la délivrance du certificat de bonne exécution.

Les souscripteurs ouvrent droit à des crédits bancaires proportionnels à la taille de la promotion, garantis par une hypothèque qui grève l'assiette du terrain et les constructions qui y sont édifiées.

La réservation des souscripteurs est conventionnée par un contrat de vente sur plan qui doit être soumis aux actes d'urbanisme (le permis de lotir et de construire), garanti au profit d'un fonds de garantie (garantie triennale ou décennale) ; les actes de vente doivent être enregistrés et publiés.

IV.6- La Régularisation des Constructions illicites : une reconsidération du potentiel foncier :

Le phénomène des constructions illicites a été engendré par de multiples causes, il est grand temps de prendre des mesures pour les prendre en charge, puisqu'il a atteint à l'heure actuelle une situation plus qu'alarmante.

C'est un phénomène qui se démarque par sa complexité et sa diversité. Pour sa prise en charge efficace, on devrait s'intéresser le plus à son aspect juridique foncier, sans nier la mise en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction. La régularisation des constructions illicites au niveau national est un procédé transitoire d'occupation des sols, qui s'effectue 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 ; par ailleurs, l'instruction interministérielle du 13/08/1985 a assigné les objectifs suivants:

- la fixation des conditions de prise en charge des constructions illicites susceptibles d'être mises en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction.

- la régularisation des constructions illicites édifiées sur des terrains privés, qui ont fait l'objet d'une transaction illégale (actes sous sein privés), ou biens sur les terrains publics ayant une autorisation d'occupation.

- l'attribution des actes d'urbanisme (permis de lotir ou de construire) et la délivrance d'un acte de propriété des documents qui portent la mention : à titre de régularisation, 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.

IV.7- La spéculation foncière:

La spéculation est un phénomène qui se développe dès qu'il y a saturation, puis étalement de la ville, qui cherche à conquérir d'autre territoire pour répondre aux exigences du développement. Elle est due à la dynamique économique, c'est une action qui se propage dans le temps, indépendamment de l'aspect statique de l'espace urbanisé qui se transforme continuellement.

Par conséquent, elle peut hypothéquer les améliorations de l'accroissement, et elle se manifeste par la hausse des prix de vente, le rabatement des prix d'acquisition, par le gel des biens immobiliers, et par la temporisation pour profiter de l'amené des viabilités et des améliorations urbaines.

La valeur des terrains spéculés deviendra alors une marchandise, soumise à un marché, mal saint. Elle peut s'effectuer au centre des villes, comme elle se manifeste à ses périphéries, le long de voies de circulation.

Par leurs caractères d'individualisme et d'égoïsme, les spéculateurs entrent en conflit avec les collectivités locales qui sont sensées être les garants des intérêts généraux.

Cette opposition est infranchissable dans l'urbanisme libéral contemporain. l'État doit toujours jouer le rôle de régulateur et de contrôleur, qui a la possibilité de faire recours aux outils de régulation foncière légaux, comme l'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption et les instruments d'urbanisme PDAU et POS opposables aux tiers.

Quelques cas de figure de la spéculation nous ont permis d'illustrer cette situation, et permettre les lectures suivantes :

a- la création et la cession des lots de gré à gré : une procédure appliquée sans passer par les voies réglementaires (le permis ou de lotir) comme le cas connu sous le nom des poches vides à l'intérieur des centres urbains.

b- la réaffectation des lots destinés à l'investissement : une série de lots a été attribuée par le CALPI dans le cadre de la promotion de l'investissement, mais les bénéficiaires les ont détournés pour d'autres fins.

c- la densification des lotissements : vu la rareté du foncier déjà très cher, un phénomène nouveau s'est manifesté sous forme de densification des lotissements existants

par leurs lotisseurs au détriment des espaces verts, des aires de jeux et des équipements. Malheureusement, ce sont des modifications qui ont fait l'objet d'approbation par les services compétents, sans tenir compte des prescriptions techniques, ni de l'avis des habitants. Une densification qui peut dépasser toutes les limites, en allant jusqu'à l'augmentation ou la diminution des surfaces des lots déjà attribués.

d- la création des activités non compatibles avec les lotissements : contrairement aux règles d'hygiène, de propreté et de sécurité, qui doivent régir les lotissements, un nombre considérable des activités incompatibles avec la vocation résidentielle, il se trouve au niveau des lotissements, souvent des stations de lavage et graissage, les commerces de gros (agroalimentaire, médicale ou paramédicale), les ateliers de soudure, les tôliers, les ateliers de mécanique, etc..

V- Le cadre contractuel:

Les Acteurs: ils peuvent être, le propriétaire qualifié de maître de l'ouvrage, ou bien le concepteur qualifié de maître de l'œuvre, comme ils peuvent avoir le caractère d'acteurs publics, ou d'acteurs privés.

Le Maître de l'Ouvrage: C'est toute personne morale ou physique, qui prend la responsabilité pour elle-même, de faire transformer, ou réaliser les lotissements sur des terrains qui leur appartiennent, comme elle peut déléguer une autre personne à sa place qualifiée de maître d'ouvrage délégué. On trouve déjà les lotisseurs publics dont : La wilaya, la commune, l'agence foncière locale ou de wilaya, et en plus les centres d'étude et de réalisation en urbanisme, l'entreprise de la promotion du logement familial EPLF, et les privés qu'ils soient : des lotisseurs, des promoteurs ou bien des coopératives immobilières.

V.1- LES ACTEURS PUBLICS:

1- La Wilaya: C'est un ensemble des collectivités publiques territoriales, fondées par la loi n° 90/09 du 07/04/1990 relative à la wilaya ; elle est caractérisée par un nom, une étendue territoriale limitée, elle est dotée d'une personnalité morale, et d'autonomie financière. Elle a un nom, un chef-lieu, et une assemblée populaire de wilaya (APW) ; elle est présidée par un wali et elle regroupe une population agglomérée sur un territoire là où l'autorité de l'État est exercée conformément à un dispositif réglementaire établi. Elle gère pour le compte de l'État, tout les biens vacants dévolus à l'État par l'ordonnance n°

66/102 du 06-05-1966, dont la mission de l'évaluation et de la cession des biens domaniaux est confiée à la direction des domaines de la wilaya, et ce, conformément aux instructions de la loi n° 81/01 du 07-02-1981 relative à la cession des biens de l'état.

2- La Commune: C'est la collectivité territoriale administrative de base, fondée par la loi N° 90/08 du 07/04/1990 relative à la commune, caractérisé par une étendue territoriale limitée, dotée d'une personnalité morale, et d'autonomie financière ; elle a un nom, un chef-lieu, une assemblée, un président et elle regroupe une population agglomérée sur un territoire là où l'autorité de l'état est exercée conformément à un dispositif réglementaire établi.

Elle peut être autonome ou associée avec d'autres, dans un contexte intercommunal.

Les organes de la commune peuvent être élus ou désignés, ils exercent leurs prérogatives par un régime de délibération, ils agissent en même temps en tant que représentants de la commune et de l'État. Ils traitent de tous les aspects de la vie quotidienne, de l'éducation, du travail, de l'urbanisme, de l'hygiène, de la sécurité, de l'aide sociale...etc. Des tâches confiées à des commissions, et dans l'incapacité ou dans l'impossibilité d'exercice de leurs missions, les pouvoirs des communes seront restitués à la wilaya. Sur le plan foncier, les collectivités locales peuvent exercer leurs pouvoirs en tant que propriétaire et gérant en même temps, et ce, par le biais de l'outil des réserves foncières.

3- L'Agence Foncière: jusqu'au 1990, date de création des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaines (ALGRFU), elle s'est contentée de gérer le portefeuille foncier communal pour le compte de la commune, qui demeure toujours propriétaire, mais dépourvu de tous les pouvoirs, pour conclure les transactions foncières.

La translation des droits fonciers est sanctionnée par un acte administratif, exonéré des frais de publication et d'enregistrement. À compter de 2003, les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont été converties à une agence de wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine (AWGRFU), ainsi elle acquit et gère pour son propre compte et pour le compte de la commune. Elle passe des actes de vente, notariés contre des frais de publication et d'enregistrement.

4- L'Entreprise de la Promotion du Logement Familial EPLF: elle agit en tant que promoteur, chargé de construire des villas promotionnelles, soumises à la formule de vente sur plan, sanctionnées par un acte de cession dès achèvement des travaux de construction et ayant obtenu le certificat de conformité.

V.2- LES ACTEURS PRIVÉS:

a- Les Lotisseurs: C'est un acteur chargé de l'acquisition, de la viabilisation et de la cession des lots de terrain, dont la construction des maisons sera du sort du souscripteur.

b- Les Promoteurs: Un acteur chargé de l'acquisition, de la viabilisation et de la cession d'une villa stéréotypée, soumise aux souscripteurs conventionnés par un contrat de vente sur plan, des opérations régies par les lois sur la promotion immobilière.

c- Les Coopératives Immobilières: des coopératives qui portent un nom révolutionnaire, synonyme de crédibilité, parmi elles ; leurs terrains occupent des parcelles de valeurs très importantes, plus ou moins éloignés du tissu urbain, ou projetés comme tache d'huile sur des terres à potentialité agricole élevée.

V.3- LE MAITRE DE L'ŒUVRE:

L'architecte « une responsabilité civile du projet »:

L'architecture est l'expression d'un ensemble de connaissances, et un savoir-faire réuni dans l'art de bâtir. Elle est l'émanation et la traduction d'une culture.

La singularité du logement individuel est un fait avéré, contrairement au logement collectif, qui nécessite des moyens colossaux. Il est confronté aux contraintes règlementaires considérables, le logement individuel est favorable à la projection des espaces singuliers, requis par l'usager, et valorisé par le biais de la création architecturale.

C'est un projet négocié entre un usager, considéré comme un client consommateur de l'espace, et l'architecte en tant que concepteur et prestataire d'une œuvre d'art. C'est à l'architecte que revient le mérite de donner un statut au client habitant, il joue un rôle social de noblesse avec des mesures attentives et moralistes, Il traduit la personnalité et les goûts de l'habitant et de son bien-être, en garantissant la promotion de l'architecture, la protection et la préservation du patrimoine urbain et le cadre bâti. On compte un seul architecte en 1962, le nombre a atteint 5500 en 2005, pour plus de 1500 Communes et 30 millions habitants, parmi eux 1554 agréés en 2003, dont 227 inscrits au tableau national de

l'ordre des architectes. Parallèlement à ces statistiques un pays voisin comme le Maroc, il compte 2000 architectes, la Tunisie uniquement 800 [Revue AMENHIS n° 03, 2005].

Vu l'importance quantitative des architectes avec les réformes introduites dans l'économie nationale, la gestion et la production architecturale et la protection de la profession de l'architecte ont fait l'objet d'une réglementation adaptée à la conjoncture récente.

Ce n'est qu'en 1994 qu'on a eu un statut de l'architecte, avec la promulgation du décret législatif n° 94/07 du 128/05/1994 relatifs aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte. Pour la première fois que les architectes algériens se sont réorganisés sous le patronage d'un conseil national de l'ordre des architectes (CNOA). Cette instance vise la fixation d'un cadre de la production architecturale, l'organisation de la profession de l'architecte, comme elle vise la promotion architecturale, la préservation du patrimoine, et la protection de l'environnement dans un intérêt public.

Nul ne peut exercer la tâche de l'architecte, sauf s'il est inscrit au tableau national de l'ordre des architectes, cette inscription vaut un agrément, et la mise à jour vaut une autorisation d'exercice. L'architecte peut exercer sa mission sous forme libérale, associé ou salarié, il contribue à la production architecturale par une commande de gré à gré, ou par le biais d'un concours, il est censé connaître ses devoirs et ses obligations, tel que les devoirs professionnels, les exigences de l'utilisateur, les règles techniques et les normes en vigueur.

VI- Élément d'Organisation et de Conception du Lotissement:

Les éléments considérés comme nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement sont :

Les formes du terrain à lotir, le site, les voiries, la superficie, et les servitudes de mitoyenneté.

La conception générale du lotissement se fait en partant des données du site et de l'environnement urbain préexistant.

L'étape fondamentale de la démarche consiste à définir le type 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. (Zucchelli. A, 1984).

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. (Zucchelli. A, 1984).

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

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

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

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

VI.1- localisation des lotissements :

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

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

La localisation des cités-jardins suit toujours cette approche, ajoutée à cela, la disponibilité de terrains à bon marché, car se trouvant en banlieue à l'opposé des terrains en centre-ville qui eux sont très chers. Le développement des différents réseaux de

circulation tels que les routes et les voies de chemin de fer a permis l'implantation de ces nouvelles cités le long des itinéraires de ces différents moyens de locomotion qui permettent de desservir les centres urbains existants.

L'absence des instruments d'urbanisme a favorisé une implantation hétéroclite des Lotissements, ne permettant pas de distinguer un schéma de principe qui définit leur localisation. Ce n'est qu'avec la promulgation des textes réglementaires régissant le foncier et l'aménagement urbain qu'on a pu décider une certaine homogénéité dans la localisation des ces projets, dont les sites devant les recevoir se trouvent toujours à la périphérie des villes existantes et notamment dans la banlieue.

En effet d'énormes problèmes se posaient au niveau de la ville, où les grands ensembles d'habitats collectifs 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 (collectif au centre, individuel à la périphérie) (fig. II.1).



Fig. II.1 Localisation de maison
Individuelle à la périphérie

Source : Ariella .M, 2008

VI.2. Disposition de la construction :

L'étude du lotissement, suivant les objectifs urbanistiques et architecturaux, comporte des solutions particulières :

- Regroupement des constructions par deux unités ou plus pour composer des noyaux isolés ;
- Développement linéaire en bande continue ou discontinue ;

- Développement discontinu avec constructions plus au moins détachées suivant un alignement variable ;
- Emboitement des constructions en horizontale ou en verticale selon des systèmes combinatoires unis ou modulaires répétitifs.

Chacune de ces dispositions implique une forme particulière de la parcelle, et le plus intéressant qu'elle détermine l'ouverture de la construction sur l'extérieur, c'est-à-dire le nombre de côtés en façade. Les cas les plus fréquents dans les lotissements en Algérie varient d'un côté en façade à trois côtés dans le cas des maisons jumelées.

VI.3- La Forme du terrain loti :

La projection d'un lotissement est conditionnée par les caractéristiques géométriques du terrain ; dans le cas où le terrain a déjà été démembré, une opération de remembrement doit être entreprise afin de régulariser sa forme.

VI.4- 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 stimulation dans la recherche des solutions d'aménagement du terrain et dans la définition de la conception de l'ensemble. Il intervient en force quand l'opération de lotissement devra être édiflée sur un terrain situé dans une zone d'urbanisation nouvelle.

Par exemple ; « 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 des piétons et compte tenu des solutions techniques et du coût des ouvrages que les différentes options peuvent comporter » (Zucchelli. A, 1984).

VI.5- La Voirie :

La voirie existante, principale ou secondaire, 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 côté ;
- Une voie traversant le terrain ;
- Deux voies longeant le terrain sur deux côtés et ayant un même sommet ;

- Deux voies longeant trois côtés du terrain ;
- Quatre voies délimitant le terrain.

VI.6- Le Découpage Parcelaire :

- Le parcellaire désigne généralement tout partage du sol et l'ensemble des lots qui le constitue, quelles que soient leurs dimensions ou leurs formes.
- La formation d'un parcellaire d'urbanisation peut résulter, soit de la partition d'une parcelle initiale en lots, destinés ou non à porter un habitat individuel, soit au contraire, du groupement de plusieurs parcelles voisines, et en tant que trames foncières, le parcellaire forme le cadre obligé de toute opération d'urbanisation (ROULEAU. B, 1988).
- Dans le lotissement le découpage en lots ne se limite pas à une simple division de la propriété foncière, en vue de la vente des parcelles, mais l'acte de partage d'un terrain en lots se fait dans le but de réaliser un habitat individuel bien aménagé et bien équipé en évitant alors toute sorte de sur densification ou de mitage.
- Dans ce cadre l'unité d'habitation peut être obtenue soit comme produit fini d'une opération globale et unitaire, et la vente aura alors pour objet la maison et la parcelle, ou par un ensemble de normes imposées aux constructeurs qui seront futurs propriétaires, au moment de la construction de leurs maisons sur des parcelles tracées et vendues auparavant.

VI.7- Les facteurs déterminants la forme de la parcelle :

VI.7.1- le rapport entre la Surface Construite et la Surface de la Parcelle :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) exprime la densité des constructions par la détermination du rapport entre la surface planché totale et la surface de la parcelle.

S'il s'agit de la consommation du sol d'habitat, dans ce cas le C.O.S est défini comme un chiffre qui exprime le rapport entre la surface planché totale hors œuvre admissible et la surface résidentielle nette :

$$\text{C.O.S} = \frac{\text{Surface planché totale}}{\text{Surface résidentielle nette}} \quad (\text{Zucchelli. A, 1984})$$

La densité peut aussi être fixée par la définition de l'emprise constructible ou coefficient d'emprise au sol (C.E.S) qui présente le rapport entre la surface au sol de la construction et la surface foncière. Le CES est toujours compris entre les valeurs 0 et 1.

À titre d'exemple, pour des lots de 200 m² soit 10 x 20 m, on peut envisager des constructions de 10 x 12 m hors œuvre ce qui correspond pour une construction à deux niveaux (R+1) à 240 m² de plancher (120 m² pour chaque étage) soit :

- un COS = $240/200 = 1,2$ _____ valeur optimum.
- un CES = $120/200 = 0,6$ _____ valeur de référence dans plusieurs cas pratique.

Il est parfois souhaitable d'indiquer quel est le COS minimum autorisé en précisant le délai dans lequel il doit être obtenu, ou en exigeant qu'extensions jusqu'à concurrence du COS minimum. Cette disposition vise par exemple soit à assurer une densité et un achèvement dans les délais donnés.

L'affectation du COS peut être assez élevée; dans certaines zones urbaines et très faibles dans les zones protégées ou sauvegardées. Le COS joue donc un rôle actif pour la détermination de la densité des constructions et même leur forme et leur taille. Mais en outre, le même COS peut avoir des significations différentes suivant le contexte dans lequel il est utilisé. Il existe :

- le COS d'accompagnement : constate la densité de construction existante ;
- le COS d'incitation : très élevé et s'applique à une zone non ou insuffisamment construite, a pour effet d'inciter les constructeurs à y intervenir préférentiellement ;
- le COS de dissuasion : a pour but de préserver une zone non urbanisable (agricole ou naturelle) ou d'urbanisation future. Dans ce cas les parcelles sont généralement de grande surface.

VI.7.2- La Superficie :

La superficie de la parcelle, exprimée en mètre carré, varie d'un tissu à un autre en fonction de certains paramètres :

- a). densité de logement fixée pour la zone et qui, de sa part, dépend du :
 - coefficient d'occupation du sol (COS) ;
 - coefficient de surface libre par habitant ;
 - Nombre moyen de personnes par logements (TOL).

b). le coefficient d'emprise au sol (CES) qui détermine le développement horizontal de la construction avec les normes et servitudes d'implantation de la maison.

c). la hauteur de la construction, qui varie généralement d'un étage à deux étages, plus éventuellement une terrasse accessible.

VI.7.3- Les servitudes de mitoyenneté :

Une servitude en matière d'urbanisme est une limitation du droit à construire, d'aménager ou d'utiliser une propriété afin que l'intérêt général et l'utilisation publique soient sauvegardés.

En matière d'implantation de la construction sur la parcelle, des règles normatives générales s'imposent en précisant :

- Distances minimales des limites séparatives entre les constructions contigües ;
- Distances nécessaires pour respecter les servitudes de vie à vis ;
- Éloignement des constructions par rapport à l'axe de la route.

En raison de certaines caractéristiques propres à chaque lotissement (site, terrain...) les règles particulières figurant dans le cahier des charges, peuvent varier en plus du seuil fixé par la normative générale.

VI.7.4 Accès au lot et dispositions à la trame routière :

Différentes possibilités, à cet égard, sont prises en considération, qu'on peut résumer dans les points suivants :

- Une voie de desserte pour deux rangées de maisons ;
- Deux voies parallèles de desserte pour deux rangées de maisons ou pour une bande de parcelles.

Selon ces deux possibilités, l'accès au lot se fait directement de la voie de desserte et le développement de la trame routière suit un tracé en parallèle droit ou sinueux selon la forme du terrain.

- Une voie de desserte avec accès en cul-de-sac et grappes de parcelles tout autour (voir fig. II.2).

Le choix de la solution est fonction de certains paramètres, parmi eux la meilleure utilisation possible du linéaire de la voirie obtenue, ainsi la rentabilisation de

l'investissement consenti pour les réseaux divers, et enfin la facilité d'accès au lot et de déplacement dans le tissu résultant.

La réglementation algérienne en la matière, impose une division en lots allongés, et les plus allongés sont avantageux, avec le côté plus court sur la voie de desserte, afin d'économiser la voirie et abaisser le coût de viabilisation.

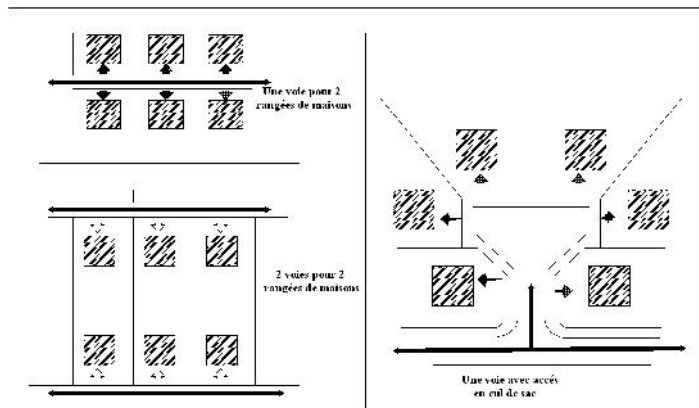


Fig. II.2: L'accès aux lots
Source : élaborer par l'auteur 2012

VII - LES TYPES DE LOTISSEMENTS :

Les lotissements se distinguent de par leur nature juridique et de par leur fonction « Différence fonctionnelle » (De part la fonction).

VII.1- LOTISSEMENT RESIDENTIEL :

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

VII.2- LOTISSEMENT JARDIN :

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

VII.3- LOTISSEMENT INDUSTRIEL :

C'est un lotissement réservé à une zone industrielle "la division en lots rarement connue à l'avance par l'aménageur, il assure en traçant la voirie, une division soit en modules regroupables

pour une même entreprise, soit en blocs qui seront ensuite divisés en lots selon la demande des industriels. Le cahier des charges fixe les obligations respectives de l'aménageur et des entreprises industrielles'' (P. Merlin ,1996).

VII.4 - Différence juridique (de par la nature) :

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

A- Lotissement Etatique :

Actuellement deux organismes se divisent la création des opérations de lotissements, l'agence foncière et l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement. Avant la création des agences foncières en 1990, le lotissement était du ressort de l'APC c'est ce qu'on appelait le lotissement communal.

B- Lotissement Social :

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

C- lotissement promotionnel :

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

D- Le lotissement privé :

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

VII.4.1 - Les opérations proches du lotissement:

Il existe des opérations d'urbanisme opérationnel proche du lotissement, mais ne font pas partie du lotissement. À l'étranger ces opérations sont les « zones

d'aménagements concertées ZAC » et les « associations foncières AFU ». En Algérie ces opérations sont zones d'habitations nouvelles et les promotions immobilières publiques.

Par contre, il existe des opérations d'urbanisme dont l'appellation diffère du lotissement, mais qu'il est difficile de dissocier de ce dernier telles que : les coopératives immobilières, l'unité de voisinage et l'unité de quartier.

VII.4.2 - Lotissement et Zone d'Aménagement Concertée:

La zone d'aménagement concertée ZAC, diffère du lotissement de par sa nature, sa procédure de réalisation et de création et de par sa taille.

La zone d'aménagement concertée est une procédure d'urbanisme opérationnel d'initiative privée qui implique un suivi rigide et constant, car les relations entre la puissance publique et l'aménageur sont contractuelles.

L'aménageur de la ZAC doit réaliser des équipements d'infrastructure et des équipements de superstructure. Enfin, la ZAC est réservée aux opérations de plus de 200 lots. (Bien que ce dernier point ne soit pas vraiment un facteur de discrimination, mais il est conseillé), alors que le lotissement n'est soumis qu'à la surveillance unilatérale de l'administration (bien sûr après autorisation administrative préalable), sa procédure est relativement moins complexe. En général l'opération de lotissement est réservée aux petites opérations soit de 200 lots et moins*.

VII.4.3- Lotissement et Association Foncière Urbaine (AFU):

Les associations foncières urbaines AFU de remembrement et de groupement de parcelles comme leur nom l'indique viabilisent des terrains non desservis et redistribuent le parcellaire contribuant ainsi à la création de nouveaux quartiers ; l'AFU diffère du lotissement de par son statut, son mode de création, son fond et sa durabilité dans le temps.

L'AFU est une personne juridique (groupement de propriétaires dotés de personnalité morale).

On distingue deux types d'AFU: l'AFU libre et l'AFU autorisée.

- L'AFU autorisée peut être créée par le préfet avec le double accord des propriétaires concernés ;

- L'AFU libre est créée suite à une décision unanime des propriétaires.

L'AFU intervient sur des fonds appartenant aux propriétaires qui la constitue et disparaît juste sa mission accomplie alors que le lotissement est une opération volontaire,

c'est une division foncière, créée et décidée par le propriétaire du sol, sous réserve de l'autorisation administrative préalable. Enfin, le lotissement n'est pas une opération éphémère de division foncière, mais le résultat de celle-ci.

VII.4.4- Lotissement et Promotion Immobilière Privée:

Les promotions immobilières privées étaient instituées suite à la promulgation de la loi du 5 mars 1986 visant la conjugaison des efforts des collectivités locales et ceux des citoyens. La promotion immobilière est une sorte de lotissement se développant en verticale. À la différence du lotissement qui implique un permis de construire pour chaque construction, la promotion immobilière a un seul permis de construire pour plusieurs logements.

VII.4.5 -Lotissement et Coopérative Immobilière:

Les coopératives immobilières ont été créées suite à la promulgation de l'ordonnance du 23 octobre 1976. C'est un groupe de citoyens qui se réunit sous forme de coopérative (c'est une personne juridique dotée de personnalité morale). L'insertion dans le mouvement permet :

- Priorité dans l'octroi du terrain d'assiette ;
- Édification d'un logement décent ;
- Alléger les coûts de la construction.

En contrepartie, un seul permis de construire est applicable pour tous et par conséquent, toutes les constructions ont strictement le même aspect architectural et sont obligées d'avoir le même état d'avancement ; cependant, les maisons édifiées dans le cadre du lotissement sont indépendantes l'une de l'autre avec des permis de construire différents. Les travaux de viabilisation sont à la charge des coopérateurs alors que ceux du lotissement sont à la charge du lotisseur.

Malheureusement, la formule de coopérative n'a pas fonctionné comme prévu par la loi et n'a conservé que le nom ; en effet, on remarque des différences flagrantes se manifestant dans l'état d'achèvement des travaux et dans l'aspect architectural. *"Certains propriétaires n'ont même pas entamé les gros œuvres faute de moyens financiers, alors que d'autres ont réalisé de somptueuses villas avec parfois des fonds de commerce au rez-de-chaussée. Aucune cohérence urbanistique n'est observée. Il y a parfois violation flagrante des clauses du cahier des charges, au su des autorités locales,"*.

VII.5- Lotissement à usage d'Habitat ou Résidentiel:

Le lotissement à usage d'habitat prend sa place dans les actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir, cette opération est une méthode d'organisation et non une simple division d'un terrain en lots égaux et rectangulaires, d'une part, et d'autre d'une voie rectiligne, mais apparaît comme un mode d'organisation.

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

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

Pour les particuliers il présente les avantages suivants :

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

VII.5.1- Différents types de maison individuelle:

a- Les maisons isolées:

Elles ont souvent un plan identique, et tendent à former un tout parce qu'elles forment la répétitivité du même élément ; ce type de maison donne une cohérence à la composition urbaine grâce à la répétition de la forme et du rythme, mais cette répétition n'est pas suffisante pour rendre intéressant un ensemble couvrant une grande surface ; ainsi la création d'un environnement fastidieux, est le résultat obtenu dans tous les cas, sauf quand le site naturel présente des contrastes accentués. La maison isolée peut être séduisante même si elle est répétée plusieurs fois. (Gibberd .F, 1972).

Leur densité d'occupation au sol varie de 5 à 15 maisons à l'hectare. C'est une forme de construction extravagante à la fois du point de vue utilisation du sol et des coûts, c'est pourquoi il est conseillé de combiner les maisons isolées avec les immeubles collectifs ou les maisons en bande. (Gibberd .F, 1972).

b- Les maisons jumelées:

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

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



Fig. II.3: Maisons individuelles jumelées
Source : Ariella .M, 2008

c- Les maisons en bande:

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

Construire sur une trame étroite avec une ouverture de 4.5 à 9m, la bande présente l'avantage d'économie de terrain et une densité d'occupation du sol ; ce type d'habitat très développé dans les pays anglo-saxons est un retour à la composition urbaine traditionnelle (Gibberd .F, 1972). (Voir Fig. II.4)



Fig. II.4 : Maison individuelle en bande

VIII- Situation de l'habitat et le rôle du lotissement en Algérie:

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

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

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

Malgré les efforts importants déployés en matière de production de logement, le secteur de l'habitat reste en termes de résultat loin du rôle qui est attendu de lui avec un Taux d'Occupation de 7,1 personnes par logement (RGPH 1998) et 6,4 P/L (RGPH 2008).

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

En vertu de l'ensemble de ces nouvelles dispositions, la construction de l'habitat dans le cadre des lotissements publics ou privés a commencé à prendre une place importante dans le processus d'urbanisation des villes algériennes.

VIII.1- La crise du logement et l'émergence du lotissement «illicite» ou «illégal»:

Les origines de l'apparition des lotissements illicites sont fortement liées avec le phénomène de migration et la crise du logement ; les conditions liées à cette rupture historique du nouveau processus d'urbanisation, conditions qui peuvent éclairer sur

l'évolution spatiale des villes et le rôle de l'habitat « *illégal* », en tant que forme spatiale non intégrée à un processus officiel.

Pour cela, la période 1960-1970, nous paraît la plus significative d'une transformation socio spatiale et d'une affirmation d'une dualité urbaine : habitat informel/habitat officiel.

En effet, le processus d'urbanisation qui s'observait à cette période s'identifiait souvent à la prolifération d'un : **habitat formel, lotissement informel et habitat illégal.**

L'utilisation d'un cadre spatial de référence, plutôt subi et hérité que produit, réduisait ce processus d'urbanisation à un processus de ruralisation, tant à population rurale qui le constituait représente la catégorie sociale dominante.

On a considéré que la croissance démographique des villes algériennes a pris une certaine ampleur dès la fin de la Deuxième Guerre mondiale, c'est à partir des années cinquante que l'on commença à percevoir les manifestations spatiales de cette croissance démographique par l'apparition des formes d'habitat désigné par la suite, par «bidonville» ou « lotissement illégal ».

C'est alors que l'habitat informel commençait à se développer et se formait d'abord sur des espaces dévalorisés, et aux périphéries des anciens centres urbains ; ces derniers « les attractifs des flux migratoires » ont atteint un seuil de peuplement critique et que les ressources économiques des immigrants ne permettaient pas l'accès à la construction en dur.

Les espaces au sein desquels s'est développé cet habitat informel, matérialisés par les lotissements illicites, constitueront des noyaux d'attraction des flux migratoires de population externe à la ville.

CONCLUSION :

L'État algérien après l'indépendance a opté pour des solutions afin de répondre à des situations de conséquences; malheureusement, il s'est révélé très défaillant à cause des dysfonctionnements du système politique, social et volontariste et qui englobant les différents secteurs, en particulier celui de l'habitat, ce dernier où la production de logement en milieu urbain devait être officiellement planifiée, développée et gérée par l'état, se révéla être en grande partie l'œuvre des particuliers.

Par opposition à la production étatique, la production de logement en Algérie a revêtu en réalité deux aspects, selon qu'elle se fasse dans la clandestinité (lotissement illégal) ou qu'elle s'inscrive dans le cadre d'opérations planifiées (lotissement légal).

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

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

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

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


En vertu de l'ensemble de ces dispositions, l'habitat individuel, notamment celui édifié dans le cadre des lotissements (public et privé), occupe une place essentielle dans le processus d'urbanisation des villes algériennes, l'exemple de Khenchela est à cet égard édifiant.



Chapitre III

Instruments réglementaires

Régissant les Lotissements et l'Habitat
Individuel



1- Introduction :

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

- Le lotisseur et les services chargés de la délivrance de l'autorisation de lotir notamment par le biais du certificat d'urbanisme, permis de lotir, certificat de viabilisation ;
- Le lotisseur et les Co-lotis par le biais des documents d'urbanisme à savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges ;
- Les lotis et les services chargés de la délivrance du permis de construire.

Ainsi il très nécessaire d'exposer et d'analyser ces instruments et documents d'urbanisme qui régissent et encadrent toute opération de lotissement en les définissant (d'après le dictionnaire d'urbanisme), en précisant leurs champs d'application et en fixant les modalités de leur instruction et de leur délivrance et ce d'après la réglementation algérienne en vigueur.

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

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

2- Les Instruments Réglementaires :

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

I- le Certificat d'Urbanisme :

I.1 - Définition et champ d'application :

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les droits à construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain "Il garantit celui qui l'a obtenu que pendant la durée de sa validité aucune disposition d'urbanisme, autre que celles en vigueur, ne pourra être opposée à une demande d'autorisation de construire " (Merlin. P, 1996) ; Et selon la loi suscitée, il est délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant les droits à construire et les servitudes de toute nature affectant le terrain considéré. Il est obligatoire si le terrain considéré se trouve en dehors du périmètre urbain. Il doit indiquer:

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

I.2 - La demande :

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

Elle est accompagnée

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

I.3 - Instruction de la demande :

La demande du certificat d'urbanisme et les pièces complémentaires sont disposés au siège de l'assemblée populaire communale contre décharge ou récépissés de dépôt.

Il est notifié dans un délai de deux mois.

I.4 - Validité :

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

II - le Permis de Lotir :

II.1 -Définition et champ d'application :

Dans le cadre des dispositions des articles 57 et 58 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990, le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quelle que soit sa localisation, en vue de construction (voire article 57 et 58 de la loi n°90-29 du 1-12-1990. "L'autorisation de lotir, précise la composition de l'opération hors œuvre nette maximale constructible. Elle peut comporter le règlement du lotissement, un programme des travaux à exécuter, la délimitation des emplacements réservés à des équipements publics et les participations demandées au lotisseur pour la réalisation d'équipements publics" (Merlin. P, 1996).

II.2 -La demande :

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

II.3- Le dossier joint à la demande :

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

- Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000, ou 1/5000 et comprenant l'orientation, les infrastructures de dessertes avec indication de leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain ;
- Les plans utiles à l'échelle 1/200 ou 1/500 comprenant les indications suivantes:
 - Les limites du terrain et sa superficie ;
 - Les courbes de niveau et la surface de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement de voies et des réseaux divers ;
 - Délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentations en eaux potables, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, de téléphone et d'éclairage public ;
 - Localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes des particuliers ;

- L'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs ;
- Une notice comportant les indications suivantes :
 - La liste des lots et leurs superficies respectives ;
 - La nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente ;
 - Les besoins induits en eaux, gaz, électricité, transport et les modalités de leurs satisfactions ;
 - La nature des servitudes et nuisances éventuelles le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.
- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages, réseaux et aménagements à réaliser et les conditions de leur mise en œuvre, avec une estimation de leur coût et précisant le cas échéant les tranches de réalisation et leur délai.
- Un cahier des charges fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées.

II.4 - Les pièces d'appui complémentaires :

Le pétitionnaire doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes:

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

II.5- Dépôt et transmission de la demande :

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

II.6- Instruction de la demande :

Le projet de lotissement doit être conforme avec les dispositions du plan d'occupation du sol, à défaut avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Les avis et accords sont recueillis par le service chargé de l'instruction et ce dans un délai maximum d'un mois à compter du jour de réception de la demande.

II.7- L'octroi du permis de lotir :

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

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

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

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

- En tant que représentant de la commune pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par plan d'occupation des sols, le président de l'APC transmet alors au wali un exemplaire de la demande du permis de lotir ;
- En tant que représentant de l'état en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Si c'est le président de l'APC est celui qui délivre le permis de lotir, il transmet alors un exemplaire du dossier de la demande au service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai de 8jours. La décision doit être notifiée dans un délai de trois mois à partir de la date de dépôt de la demande. Si le dossier est incomplet ou s'il est soumis à enquête publique le délai est interrompu et ne reprend que si le dossier est complété ;

Si la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre charge de l'urbanisme, le service de l'état chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnée de son avis à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir. Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme (voir Annexe, l'article 23, décret exécutif n°91-176 du 28-5-1991).

L'arrêté et un exemplaire du dossier sont notifiés aux services de l'état chargés de l'urbanisme, au pétitionnaire, les autres exemplaires sont déposés au siège de l'assemblée populaire communale (mis à la disposition du public), aux archives de la wilaya et aux services ayant délivrés le permis de lotir. (Voir Fig.III.1).

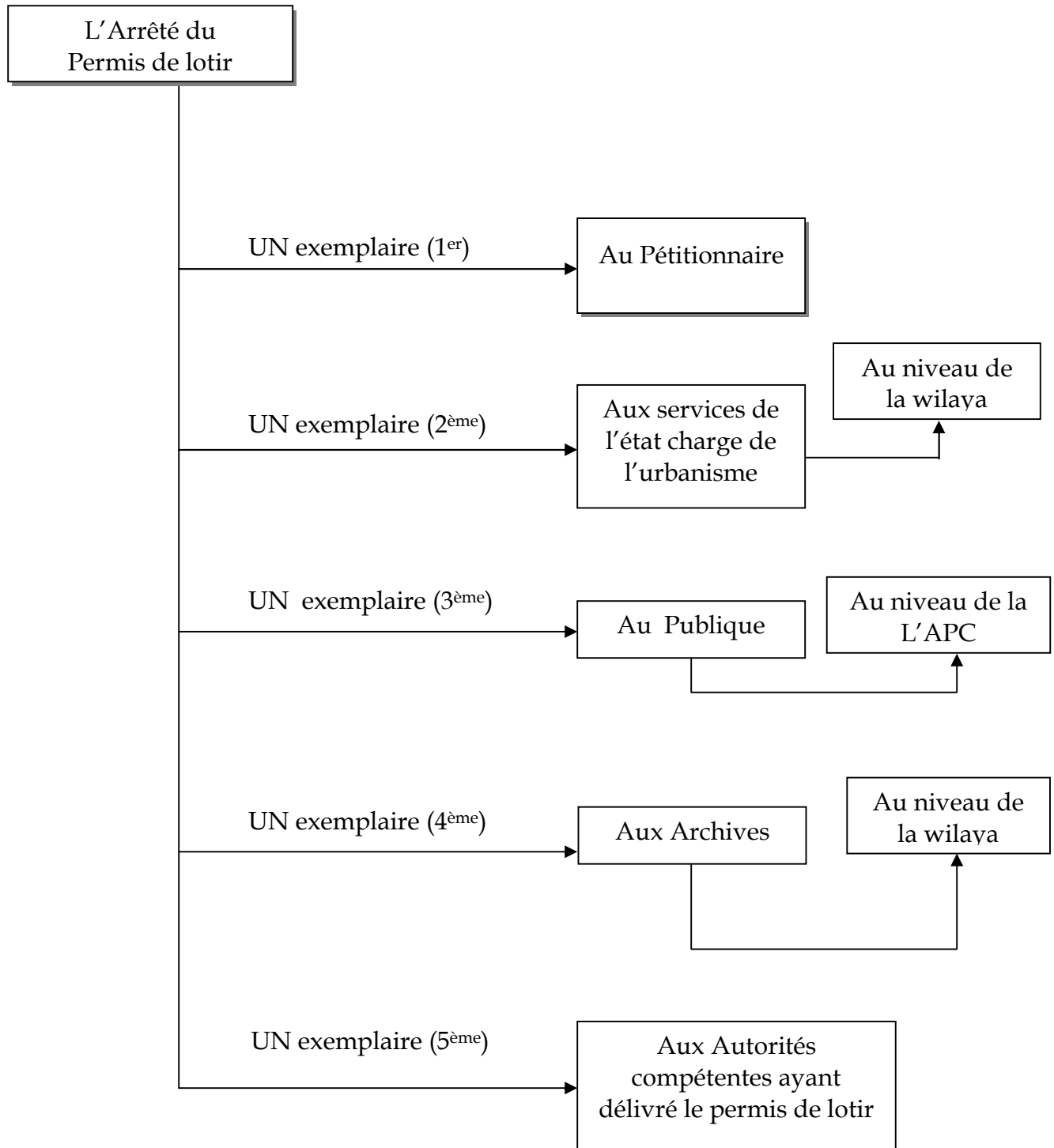


Fig. III.1: Les services de l'Etat destinataire du permis de lotir
Source : élaboré par l'auteur 2012

II.8-Refus du permis de lotir :

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

II.9- Sursis a statué:

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

II.10- Caducité du permis de lotir :

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

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

II.11-Obligations du lotisseur :

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

III - Certificat de Morcellement :

III.1- Définition et champ d'application :

“Le partage d'une propriété en deux ou plusieurs parties s'appelle morcellement ou démembrement” (Zuccheli. A, 1984) par conséquent le Certificat de morcellement est la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots, il est délivré à la demande de toute personne intéressée.

III.2- la Demande :

La demande du certificat de morcellement doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire qui doit fournir une copie de l'acte de propriété ou un mandat

III.2.1- Dossier joint à la demande :

IL doit comprendre :

- Un plan de situation établi à l'échelle du 1/2000 ou 1/5000 et comportant l'orientation des voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain ;
- les plans utiles à l'échelle de 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :
 - Les limites du terrain et sa superficie ;
 - Les plans de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que la surface totale des planches et la surface construites aux sols ;
 - L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales ;
 - Une proposition de morcellement du terrain ;

La destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement (journal officiel, Article 28, 1^{er} juin 1991).

III.2.2- Dépôt et transmission de la demande:

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

III.3- Validité du certificat de morcellement :

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

IV- le Permis de Construire :

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

En effet, il permet de :

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

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

IV.1- Introduction du permis de construire en Algérie :

Le permis de construire est entré en vigueur en Algérie par la loi du 7 juillet 1955. En effet l'Algérie s'est vu appliquée la même loi coloniale en matière de permis de construire et ce à partir de 1955 limité à quelques articles du code de l'urbanisme et de l'habitation qui se présentaient en : l'article 7, 8, 9, 10 et 89 du 4^{ème} alinéa.

Son évolution a connu plusieurs étapes

IV.2- Etapes d'évolution du permis de construire :

a- Subjectivité du permis de construire ou décret n°58 1466 du 31 décembre 1958 ;

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

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

b- Obligation du permis de construire ou Loi de 1960 ;

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

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

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

c - Inopérationalité du permis de construire ou ordonnance n°75 -67 du 26 /05/1975 ;

Durant les premières années de l'indépendance, la réglementation coloniale en matière de permis de construire été restée en vigueur et ce jusqu'à la promulgation de l'ordonnance n°75-67 relative au permis de construire et au permis de lotir. Cette ordonnance ainsi que deux circulaires diffusées dans la même année étaient promulguées dans le but de créer des outils solides d'orientation de l'aménagement de l'espace, de la production urbaine et du cadre bâti. Dix années plus tard ces textes se sont révélés inopérants, difficilement applicable et en constant déphasage par rapport à l'évolution de la situation du terrain.

d - Abolition du permis de construire ou Loi n°82-02 de 1982 ;

Dans le but de renforcer la nouvelle politique qui était en faveur des investissements sociaux (politique du premier plan quinquennal).Un remaniement législatif de la réglementation en vigueur fut instauré en votant la loi n°82 .02 qui était caractérisé entre autre par la décentralisation du pouvoir de décision.

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

On remarque qu'à chaque décennie, l'Algérie change de politique en matière de permis de construire, qui à chaque fois révèle son caractère inopérant et lacunaire on dirait que les législateurs n'arrivent pas à résoudre l'équation, à trouver en quelque sorte un compromis permettant au permis de construire d'être à la fois un outil de contrôle et d'orientation du cadre bâti et en même temps facilement applicable sur terrain et par conséquent respecté et accepté par les utilisateurs (la prolifération des constructions, illicites et de l'urbanisation spontanés constituent la meilleure preuve).

La nouvelle décennie des années 1990 imposait à son tour un autre remaniement législatif vu l'importance des événements survenus notamment la suppression des limitations à la propriété privée. Dans le sillage de ces grands événements, la loi 90 -29 fut promulguée ainsi que deux décrets. Le décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 et le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 objet de ce qui suit

e - Réapparition du permis de construire ou décret n°91-176 du 28 mai 1991 ;

IV.3- Définition et champ d'application :

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

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

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

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

IV.4- La Demande :

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

IV.4.1- L'imprimé officiel :

Elle précise :

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

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

IV.4.2- Le dossier graphique :

Il doit comprendre obligatoirement :

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

DPC.2 -Le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200 ou 1/500 avec les renseignements suivantes :

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

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

DPC.3 - Le plans du Réz de chaussée et des éventuels étages montrant la distribution intérieure, dessinés à l'échelle 1/50 comportant :

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

DPC.4- Les façades de la construction et celle des clôtures ;

DPC.5- Les coupes utiles ;

DPC.6- Le devis descriptif des travaux et le délai de réalisation ;

DPC.7- Les références du permis de lotir.

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

IV.4.3- les pièces d'appui complémentaire :

Le pétitionnaire doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes :

- Une copie de l'acte de propriété, a défaut un certificat de possession (demandé d'après la loi n° 90 -25 du 18 novembre 1990) ;
- Un mandat (tel que prévu à l'ordonnance n°75 -58 du 26 septembre 1975) ;
- Une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

IV.4.4- Dépôt et transmission de la demande:

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

IV.4.5- Instruction de la Demande :

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

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

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

Le devis quantitatif est demandé pour évaluer l'état de besoin en ciment et matériaux de construire selon les cas l'autorité compétente (APC) peut octroyer le permis de construire, le refuser ou délivrer un sursis à statuer voire (fig. III.2).

IV.4.6 -Octroi du permis de construire:

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

IV.4.7- Refus du permis de construire :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leurs destinations, leurs natures, leurs architectures, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Le permis de construire doit donc être conforme aux dispositions du règlement du lotissement ou du cahier des charges lorsque ce dernier a fait l'objet d'une approbation administrative.

Le refus doit être motivé sous forme de notice comportant les différentes réserves

IV.4.8- Décision d'un sursis à statuer :

Si le terrain assiette de la construction à édifier est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours prescrite au titre de la réglementation en vigueur, l'APC peut prononcer la décision de surseoir à statuer. *“Donc par le sursis à statuer, l'administration peut suspendre temporairement sa décision concernant un projet qui risquerait de compromettre le parti d'aménagement envisagé; Pendant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme”* (Merlin. P, 1996).

IV.4.9- Caducité du permis de construire :

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

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

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

On remarque que le permis de construire n'a pas connu le long de ses années une évolution, mais un schisme r glementaire d'une période à l'autre caractérisant une certaine idéologie. La preuve: la loi 90-29 en matière de permis de construire ne constitue pas une suite logique des étapes qui l'ont précédée mais une coupure totale. En effet elle n'est pas le résultat d'une amélioration successive.

La plus importante innovation qui a caractérisé la dernière étape est son caractère effectif. Elle est plus précise en matière de control : Actuellement on exige un acte de possession du terrain alors qu'au par avant juste un arrêté peut donner naissance à un permis de construire. Elle est plus ficel e : sa maîtrise du cadre bâtit est jusqu'au moindre détail (mur de clôture).

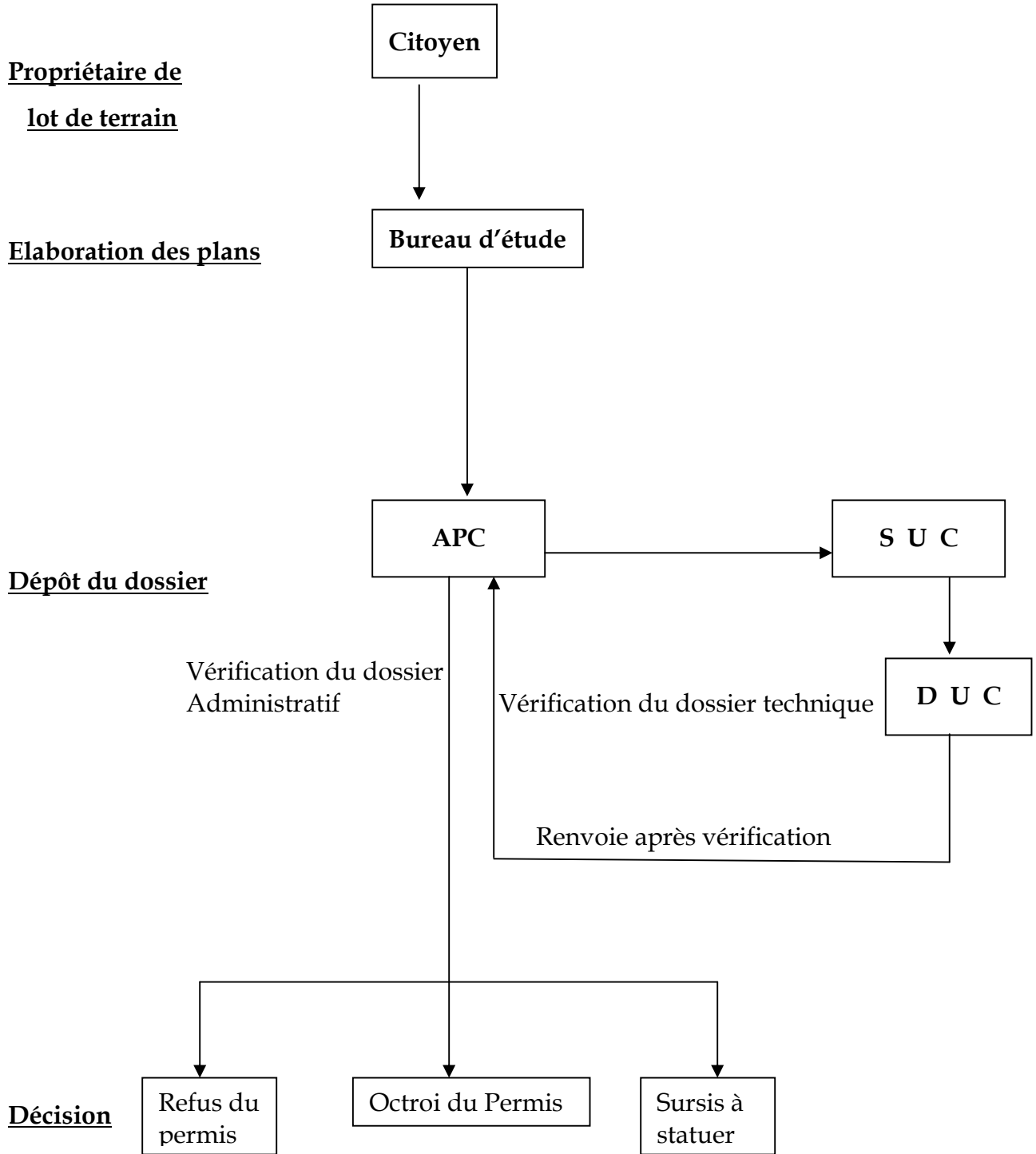


Fig.III.2 : les étapes pour l'élaboration et l'obtention d'un arrêté de permis de construire
Source : élaboré par l'auteur 2012

V- Le Certificat de Viabilisation :

V.1- Définition :

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

V.2- Obligation du lotisseur :

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

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

V.3 - Condition requises pour la cession des lots :

Dans le but de protéger le candidat à la propriété d'un terrain à bâtir provenant d'un lotissement, la vente et location avant l'arrête autorisant le lotissement et l'exécution des travaux et prescriptions imposées au lotisseur est formellement, interdite. « La délivrance du certificat de viabilités ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis a vis des acquéreurs de lots notamment en ce qui concerne la bonne exécution des travaux » (journal officiel, Article 25, 1^{er} juin 1991).

VI- Documents Réglementaires du Lotissement :

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

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

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

Le premier fixe les conditions qui doivent précédées l'acquisition des lots de terrain ;
Le deuxième fixe les règles qui régissent la forme urbaine choisie.

VI.1 -Règlement d'Urbanisme de Détail :

VI.1.1 - définition et champ d'application :

Le règlement d'urbanisme de détail est un ensemble de règles sous forme d'articles imposant la réalisation d'une forme urbaine choisie, il édicte les prescriptions à respecter en vue de préserver dans les lotissements collectifs et d'obtenir un tissu résidentiel (Voire circulaire n°5BCC, 11-08-1987). Il s'applique à l'ensemble du lotissement.

VI.1.2- Le contenu du règlement d'urbanisme de détail :

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

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

VI.1.3- Règlement d'urbanisme de détail en vigueur :

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

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

- Les règles d'implantation par rapport à l'espace public en délimitant sans ambiguïté l'espace public et en indiquant les conditions d'empiètement,
- Droits et obligations du constructeur :
 - Le coefficient d'emprise au sol ;
 - Le coefficient d'occupation du sol ;
- Typologie des constructions ;
- Hauteur des constructions exprimée par le nombre de niveaux au-dessus du sol ;
- Vues notamment la hauteur des éléments donnant sur fond voisin ;
- Utilisation du terrain ;
- Plantations.

VI.1.4 -Cahier des charges :

A- Définition :

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

B-Contenu du cahier des charges :

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

- Les droits et obligations du lotisseur et des futures acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualifié : L'acquéreur et le lotisseur s'engagent a respecter les dispositions prévues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, servitudes) ;
- La présentation du lotissement ;
- Le champ d'application du cahier des charges en question ;
- La désignation de la propriété ;
- L'origine de la propriété ;
- Le morcellement: la superficie totale des lots, des espaces verts, des voies, des parkings, des équipements, des trottoirs et des îlots ;
- Les dispositions relatives à la transmission du terrain du lotisseur aux Co-lotis : la numérotation, la superficie et les limites séparatives des lots sous forme de tableau ;
- Le nombre de tranches par lequel est envisagée la réalisation du lotissement ;
- Les conditions de cession des lots.

C- Modification du cahier des charges :

Le cahier des charges peut être modifié de plein droit par l'administration (par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique) pour être

mis en concordance avec le plan d'occupation du sol approuvé ultérieurement ou pour tenir compte d'une opération déclarée d'utilité publique.

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

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

VII - Procédure réglementaire de contrôle et de sanctions :

Si le contrôle administratif est institué afin de pouvoir constater les infractions relatives à la législation en matière d'urbanisme et d'architecture et pour assurer les exigences techniques et fonctionnelles du cadre aménagé ; quelles sont donc les mesures qui ont été prises et qui ont été appliquées à la production du lotissement ? Il ne s'agit pas en posant cette question d'étudier les modes de régulation de tous les conflits en matière d'urbanisme et d'architecture au sein du lotissement mais de décrire d'abord les différentes opérations de contrôle et les sanctions qui leurs sont relatives, analyser ensuite leur fonctionnement ainsi que de détecter les différentes entraves à leur bon déroulement.

Les dispositions (contrôle, infraction et sanction) ont connu plusieurs étapes de développement et qui se définissent comme suit :

VII.1- Etapes de développement de l'opération (contrôle -infraction et sanctions) :

VII.1.1 -Contrôle -infractions et sanctions pendant la période coloniale :

L'introduction en vigueur du permis de construire en Algérie s'est vue accompagnée de l'introduction des procédures de contrôle et sanctions définis par l'article 98,100 a 104 du code de l'urbanisme et qui se résument comme suit :

a - Constatation de l'infraction :

Les constatations d'infractions font l'objet de procès verbaux dressés par tous agents de la force publique et les fonctionnaires assermentés à cet effet qui transmettent l'affaire au maire qui à son tour la fait transmettre en justice.

b - Sanction du tribunal :

Les sanctions du tribunal émanent de deux cas :

- Sanctions liées à la non- conformité des constructions avec le permis de construire, dans ce cas il est ordonné une mise en conformité des constructions avec celui-ci ;
- Sanction liée à l'édification de constructions en l'absence d'un permis de construire, dans ce cas il est ordonné la démolition des constructions irrégulières et l'établissement des lieux dans leur état antérieur

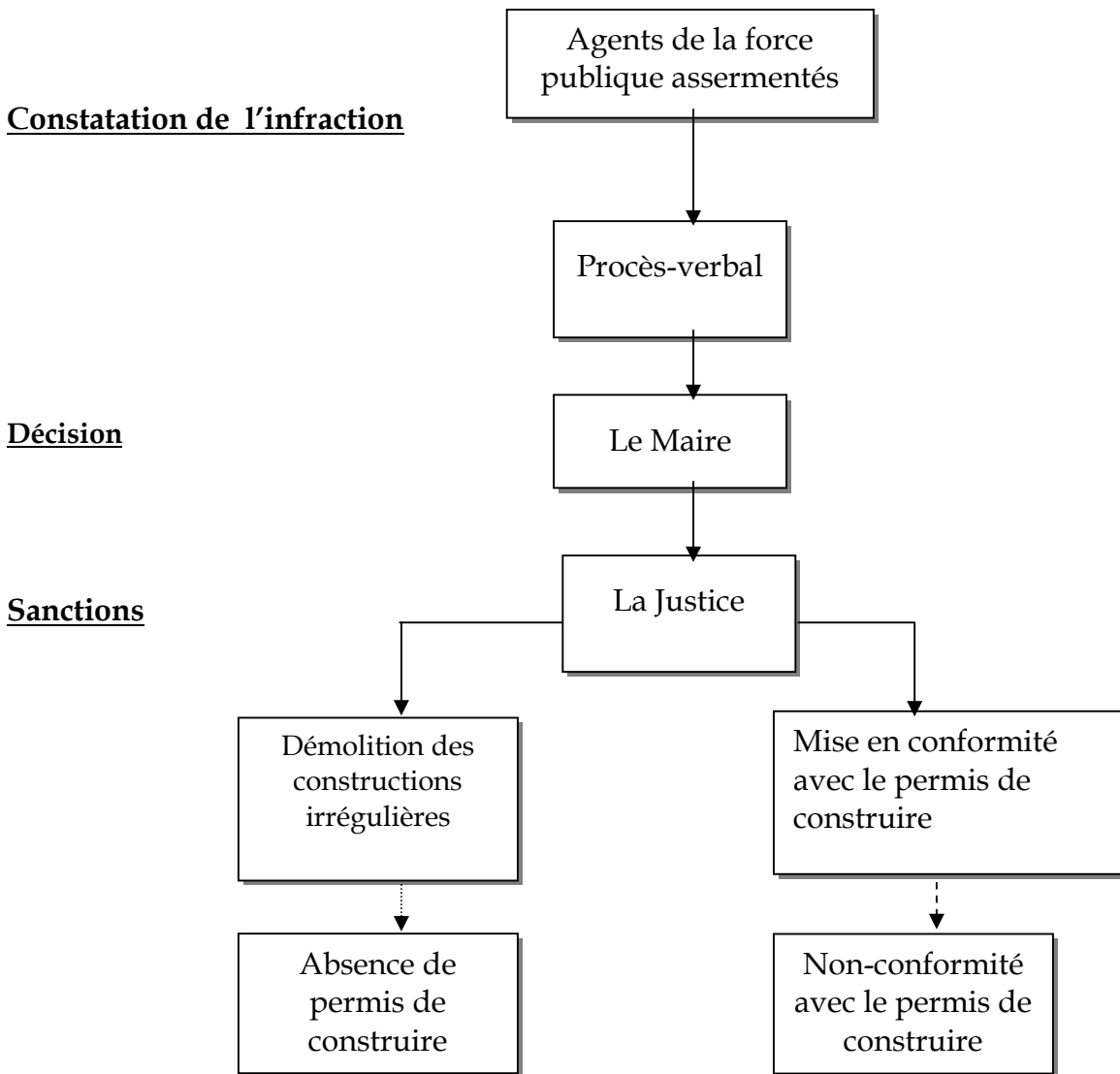


Fig. III .3 : Infraction –sanction pendant la période coloniale

Source : élaboré par l'auteur 2012

c - Application de la décision et mesure de coercition :

La décision du tribunal doit être appliquée sous la surveillance du maire qui peut prendre toutes les mesures de coercition nécessaires tel que la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

Si à l'expiration du délai fixé par le jugement, la décision judiciaire n'est pas respectée le représentant du ministère du logement et de la reconstruction effectuera les travaux d'office, aux frais et risques du bénéficiaire des travaux.

d- Sanction en cas de récidive :

En cas de violation de la décision du tribunal, l'infraction est punie d'une amende allant de 300 à 300.000 francs de l'époque selon la gravité et d'un emprisonnement allant de 11 jours à 1 mois.

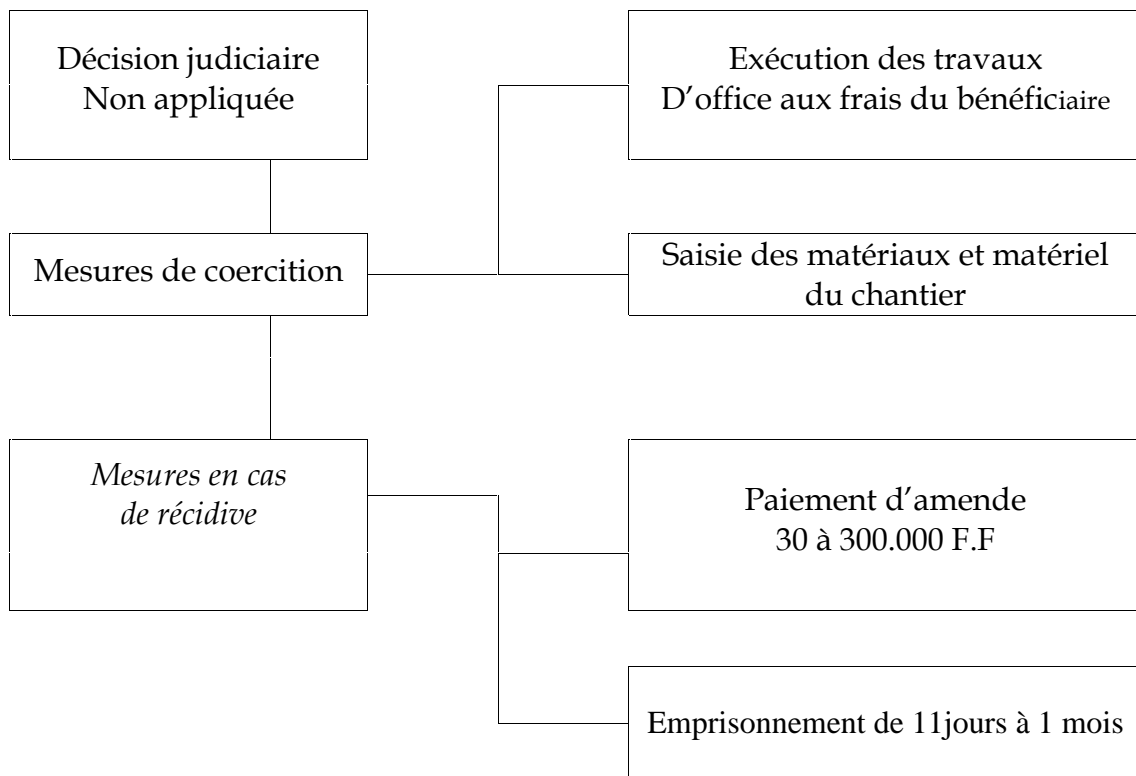


Fig. III. 3 : Sanctions liées au non application de décision judiciaire pendant la période coloniale

VII.12-Contrôle infraction et sanction au lendemain de l'indépendance 1962-1975:

Jusqu'à la promulgation de l'ordonnance du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir, et par suite de la reconduction par la loi de décembre 1962 ; de la législation française sur l'urbanisme et la réglementation des constructions, l'opération contrôle -infraction et sanctions a "fonctionné" selon la procédure héritée de la colonisation, selon les démarches suivantes.

a -Constat de l'infraction :

Selon l'article 33 de l'ordonnance du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et permis de lotir, le constat de l'infraction à la législation en matière d'architecture et d'urbanisme est effectué par "tous officiers ou agents des services de police, ainsi que par tous fonctionnaires et agent de l'état et des collectivités publiques, assermentés ou commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme, le wali ou le président de l'assemblée populaire communale, suivant l'autorité dont ils relèvent.

Ces agents et fonctionnaires assermentés doivent donc constater l'infraction, dresser des procès verbaux et les transmettent au président de l'assemblée populaire communale et à la DUCH.

b - Sanctions du président de l'assemblée populaire communale :

Les sanctions sont émises par le président de l'APC qui peut ordonner l'arrêt des travaux et prononcer une mise en demeure à l'encontre du contrevenant afin de régulariser sa situation. Deux cas se présentent toujours :

- Le premier cas : Si la construction n'est pas conforme au permis de construire une mise en conformité avec celui ci est obligatoire ;
- Le deuxième cas : En l'absence d'un permis de construire la remise des lieux en leur état antérieur est aussi obligatoire.

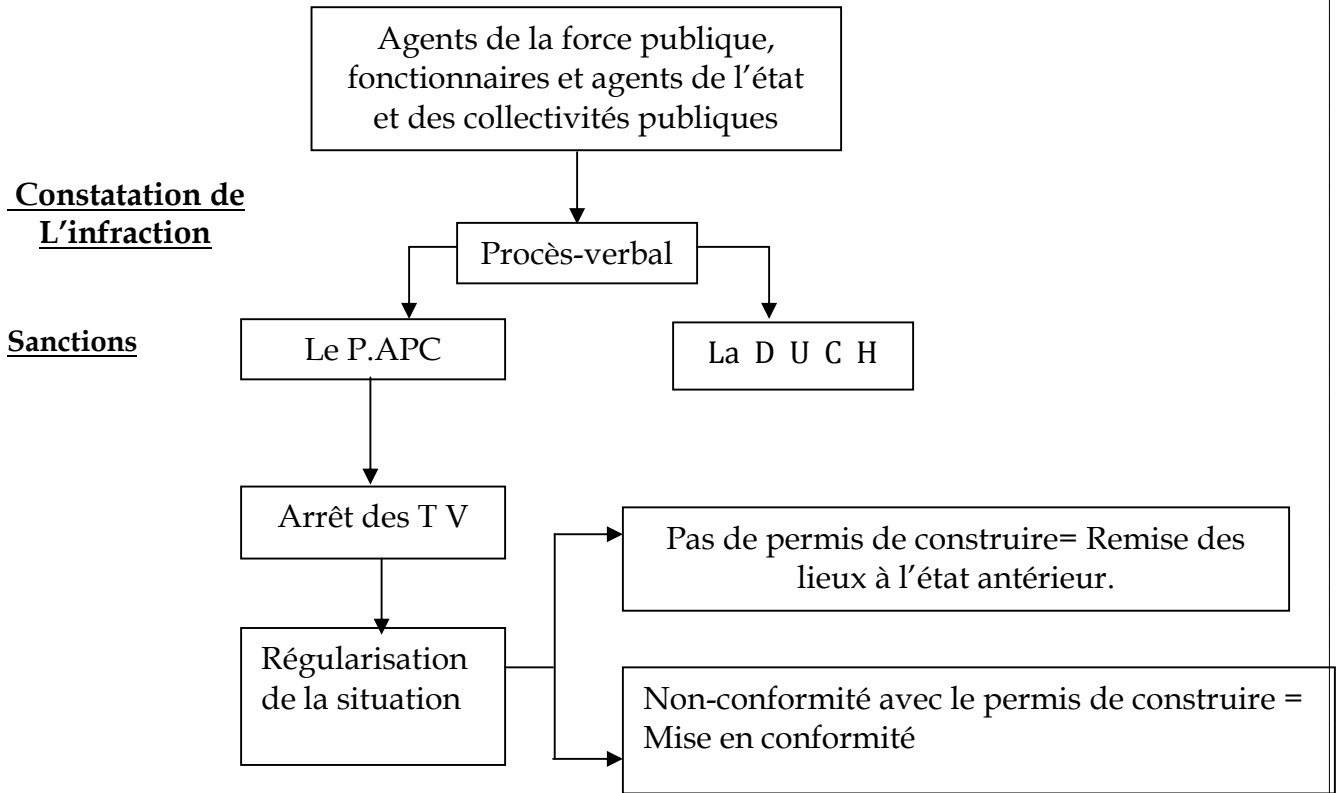


Fig. III. 4 -Opération contrôle-infraction et sanction du P. APC (1962-1975)

Source : élaboré par l'auteur 2012

c- Application des décisions :

Si à l'expiration du délai de deux mois de la mise en demeure, la décision du président de l'APC signalée au contrevenant n'a pas été respectée, un procès verbal est établi et transmet dans un délai de dix jour au ministère public pour jugement ou transmet en justice.

En cas de violation de la décision judiciaire ou de l'arrêté du président de L'APC ou du wali. L'infraction est punie d'une amende et d'un emprisonnement de 15 jours à trois mois.

d- Sanctions en cas de récidive :

En cas de récidive le président de l'APC effectuera les travaux nécessaires au frais du contrevenant. En plus une peine de 1 à 6 mois peut être prononcée à son encontre.

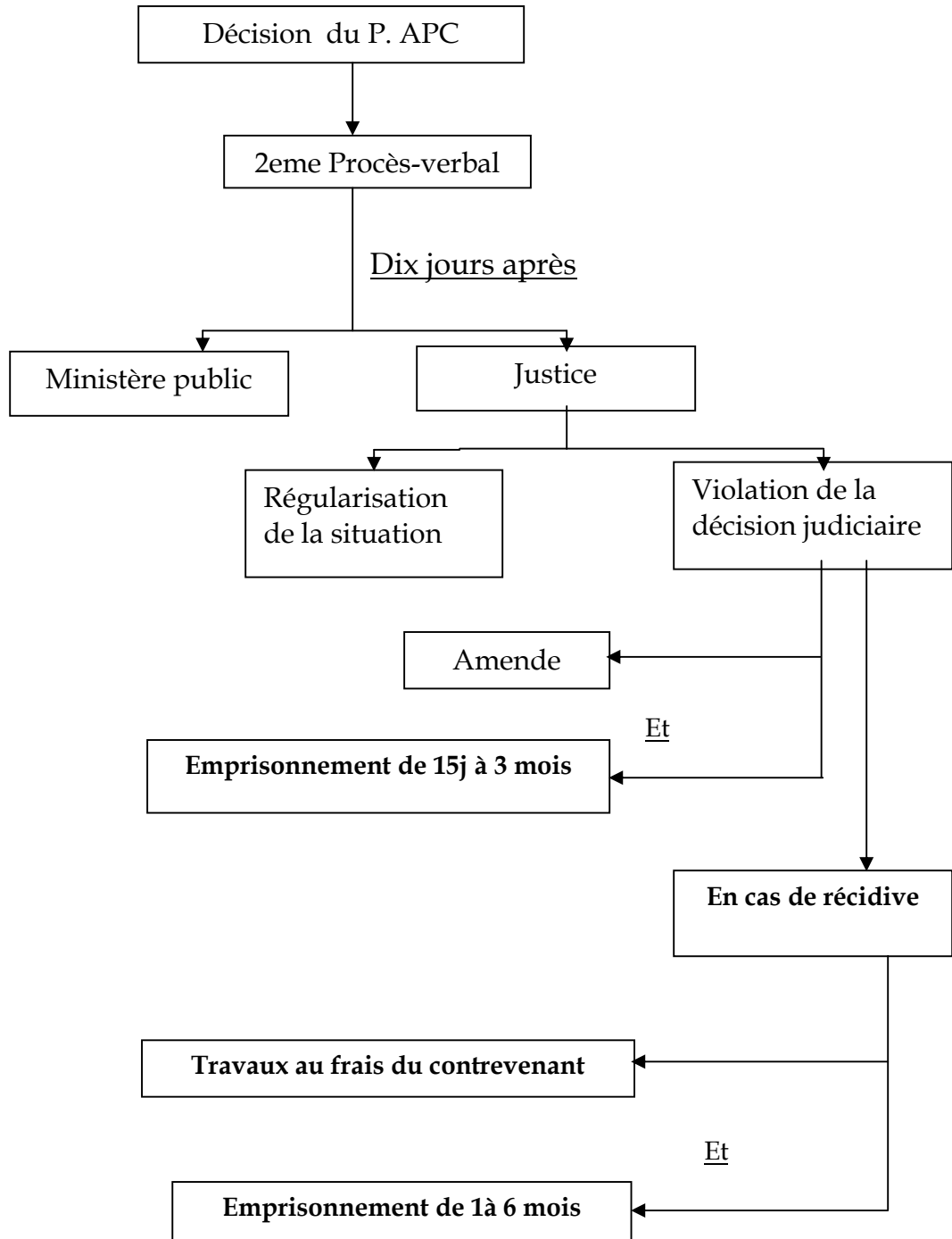


Fig.III. 5: Opération contrôle-infraction et sanction en cas de violation de la décision judiciaire et récidive (1975-1994)

VII.2- Contrôle -infraction et sanction dans la réglementation en vigueur :

La réglementation en vigueur en matière de contrôle des lotissements s'est munie et ce depuis la promulgation du décret législatif n°94-07 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte et plus précisément du décret exécutif n°95-37- de nouveaux agents fonctionnaires habilités à rechercher et à constater les infractions ainsi que de nouveaux procès-verbaux.

VII.2.1- Les agents chargés de la constatation des infractions :

Selon l'article 02 du décret exécutif n° 95-318 du 14 octobre 1995, les infractions à la législation sur l'urbanisme et la réglementation sont constatées par des agents désignés par mis :

- Les officiers et les agents de police judiciaire prévus par le code de procédure pénale ;
- Les inspecteurs d'urbanisme ;
- Les ingénieurs d'état et les architectes ayant une expérience de 02 années au minimum dans le domaine de l'urbanisme ;
- Les ingénieurs d'applications ayant une expérience 03 années ;
- Les administrateurs ayant une expérience de 04 années ;
- Les techniciens supérieurs et les techniciens ayant respectivement une expérience de 04 années et de 05 années.

Ces agents sont assermentés devant le tribunal de leur résidence administrative.

VII.2.2- Les différents types de procès verbaux :

Les agents de contrôle dressent selon les cas différents procès -verbaux. Ces procès sont définis par l'article 04 du décret exécutif n°95-318 du 14-10-1995 et qui se résument comme suit :

- Le procès verbal de constat d'infraction à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme et de sanction pécuniaire ;
- Le procès verbal d'injonction de mise en conformité ;
- Le procès verbal d'injonction de suspension de travaux ;
- Le procès verbal de poursuite des travaux après injonction de suspension ;
- Le certificat d'acquiescement et de mise en conformité.

Le respect des règles d'urbanisme en matière d'architecture et d'urbanisme en vigueur fait l'objet d'un contrôle pendant et après les travaux.

VII.2.3- Contrôle pendant les travaux :

Les agents assermentés commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme doivent à tout moment :

- Visiter les constructions en cours ;
- Procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles ;
- Se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments ;
- Constater les infractions à la réglementation et dresser selon les cas qui se présentent des procès- verbaux

Le contrôle pendant les travaux commence donc par :

a -Procès verbal de constat d'infraction :

Si lors de la réalisation des travaux, des infractions ont été observées : des travaux de construction entrepris en violation des dispositions légale et réglementaire ; un procès verbal de constat d'infraction à la législation et à la réglementation en matière d'urbanisme et d'architecture et de sanction pécuniaire est notifié par les agents commissionnés à cet effet sur les lieux au maître d'ouvrage. En son absence à l'entrepreneur a ou a défaut à celui qui assure la direction des travaux dans les sept jours qui suivent la constatation de l'infraction.

Ce procès verbal mentionnera la date complète de sa rédaction, le non du contrevenant, la nature de l'infraction et l'amende qui doit être payée au trésor de la wilaya dans un délai n'excédant pas trente jours de la date de notification du procès verbal ; faute de quoi, le contrevenant fera l'objet de poursuites judiciaires.

- une copie de ce procès verbal sera adressée au wali, au président de la commune et au directeur de l'urbanisme de la wilaya.

b-Procès verbal d'injonction de mise en conformité :

Le contrevenant est appelé à la mise en conformité de sa construction avec le plan d'architecture délivré à l'occasion de demande de permis de construire. L'agent contrôleur dressera alors en parallèle au procès-verbal de constat d'infraction un procès verbal d'injonction de mise en conformité dans lequel est mentionné :

- La date complète à laquelle est rédigé le procès ;

- Le nom de l'inspecteur d'urbanisme qui a dressé le procès verbal ;
- Le nom du contrevenant et son adresse ;
- Le délai de mise en conformité qui peut être de (02) deux à (05) cinq jours, de (05) cinq à (10) dix jours ou de (10) dix à (15) quinze jours selon la nature des travaux à exécuter.

c- Refus de mise en conformité ou procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux:

En cas de refus du contrevenant de mise en conformité de sa construction avec les plans qui lui sont délivrés à l'occasion de sa demande de permis de construire dans les délais prescrits, l'inspecteur d'urbanisme dresse un procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux dans lequel est mentionné :

- La date complète à laquelle est rédigé le présent procès.
- Le nom du contrevenant ainsi que son adresse.

L'inspecteur d'urbanisme informera après le wali et le président de l'assemblée populaire communale concernée, ce dernier est tenu de saisir la juridiction compétente afin de prononcer en urgence :

- La confirmation de l'arrêt des travaux ;
- La mise en conformité des lieux ou celles des ouvrages avec le permis de construire ;
- La démolition des ouvrages et la réaffectation des sols en vue du rétablissement dans leur état intérieur (en cas de construction représentant un péril pour la sécurité publique).

d- Sanction en cas de récidive ou procès verbal d'injonction de poursuite des travaux:

Si le maître de l'ouvrage poursuit ses travaux malgré le procès verbal de l'injonction d'arrêt des travaux L'autorité administrative procédera alors à la démolition de la partie des travaux objet du conflit et cela sans recourir à une décision de justice.

e- Les sanctions en vigueur :

On observe deux cas de sanctions :

- Les sanctions liées à l'édification de construction en l'absence d'un permis de construire ;
- Des sanctions liées à la non-conformité des constructions avec le permis de construire.

Dans le premier cas et selon l'article 50 du décret législatif n° 94-07 du 18-05-1994, l'amende à payer varie selon la nature du terrain sur lequel est édifée la construction.

- Si le terrain relevé du domaine public national, l'amende est de deux mille dinars (2000 D.A) ;
- Si le terrain relève du domaine privé national ou propriété privée appartenant à des tiers, l'amende à payer est de mille cinq cents dinars (1500 D.A) ;
- Si la construction est édifée sur terrain propre, l'amende à payer est de mille dinars (1000 D.A).

N°	Nature du terrain	Amende à payer en DA
01	Domaine public national	2.000
02	Domaine privé national	1.500
03	Terrain propre	1.000

Tableaux III. 1 : Amende à payer selon la nature du terrain assiette de la bâtisse (Construction sans permis de construire)

Dans le deuxième cas et toujours selon l'article 50 du décret législatif n° 94-07 du 18-05-1994, les sanctions pénales de la législation sont constituées d'abord de peines d'amende dont le montant est proportionnel à l'importance de la surface de construction réalisée en infraction et qui se présente comme suit :

- Si le coefficient d'occupation du sol est supérieur à 10% du taux prévu, l'amende à payer est de quatre cents dinars (400 D.A) ;
- Si le coefficient d'occupation du sol est inférieur à 10% du taux prévu, l'amende à payer est de neuf cents dinars (900D.A) ;
- Si le coefficient d'emprise au sol est inférieur a 10 du taux prévu, l'amende à payer est de quatre cents dinars (400 DA) ;
- Si le coefficient d'emprise au sol est supérieur a 10% du taux prévu, l'amende à payer est de neuf cents dinars (900 DA) ;
- Si la hauteur autorisée n'a pas été respectée, l'amende à payer est de neuf cents dinars par niveau (900 DA) ou trios cents dinars (300 DA) par maître ajouté à partir du seul autorisé ;
- S'il y a eu empiètement sur propriété d'autrui, l'amende à payer est de huit cents Dinard (800 DA) ;
- S'il y a eu modification de façade, l'amende à payer est de cinq cent dinars (500D.A) ;
- S'il y a réalisation d'ouverture non prévu par le plan, l'amende à payer est de 700 D.A ;

N°	Nature de L'infraction	Amande à payer
01	COS >10%	400 DA
02	COS < 10%	900 DA
03	CES < 10%	400 DA
04	CES >10%	900 DA
05	Hauteur non respectée	900 DA / niveau
06	Empiètement sur propriété D 'autrui	800 DA
07	Modification de façade	500 DA
08	Réalisation d'ouvertures Non prévue au plan	700 DA

Tableau -III .2- Amende à payer selon la nature de l'infraction
(Non conformité de la bâtisse avec le permis de construire).

Trente jours (30) jours après la notification du procès verbal le montant de l'amende est versé au trésor de la wilaya faute de quoi la personne verbalisée risquerait des poursuites judiciaires.

La réglementation en vigueur à apporter plusieurs changements :

- Changement dans la composition des acteurs de contrôle (Les ingénieurs d'état, les architectes, les ingénieurs d'applications, les techniciens et les techniciens supérieurs), la création de nouveaux agents spécialisés à cet effet : les inspecteurs d'urbanisme. Cependant la tache de ces acteurs n'est pas précise à titre d'exemple les administrateurs ayant une expérience de 04 années sont -ils sensés faire le contrôle ? alors que leur formation d'origine (loin d'être une formation technique) ne leur permet pas de le faire.

Cette réglementation est très explicite concernant le droit de l'inspecteur d'urbanisme à visiter le chantier à se procurer les documents nécessaires au bon déroulement de sa tache mais elle n'est pas claire concernant ses devoirs notamment le nombre de suivi par mois et par lotissements ;

- Changement positif dans le contenu, le nombre et l'organisation des PV ; cependant leur efficacité reste relative dans la mesure où ces derniers ne prennent effet que depuis l'étape de la réalisation. L'étape de l'implantation de la bâtisse et même le tracé parcellaire du lotissement n'est soumis à aucun PV ni à aucun organisme contrôleur ce qui accroît le nombre des erreurs.

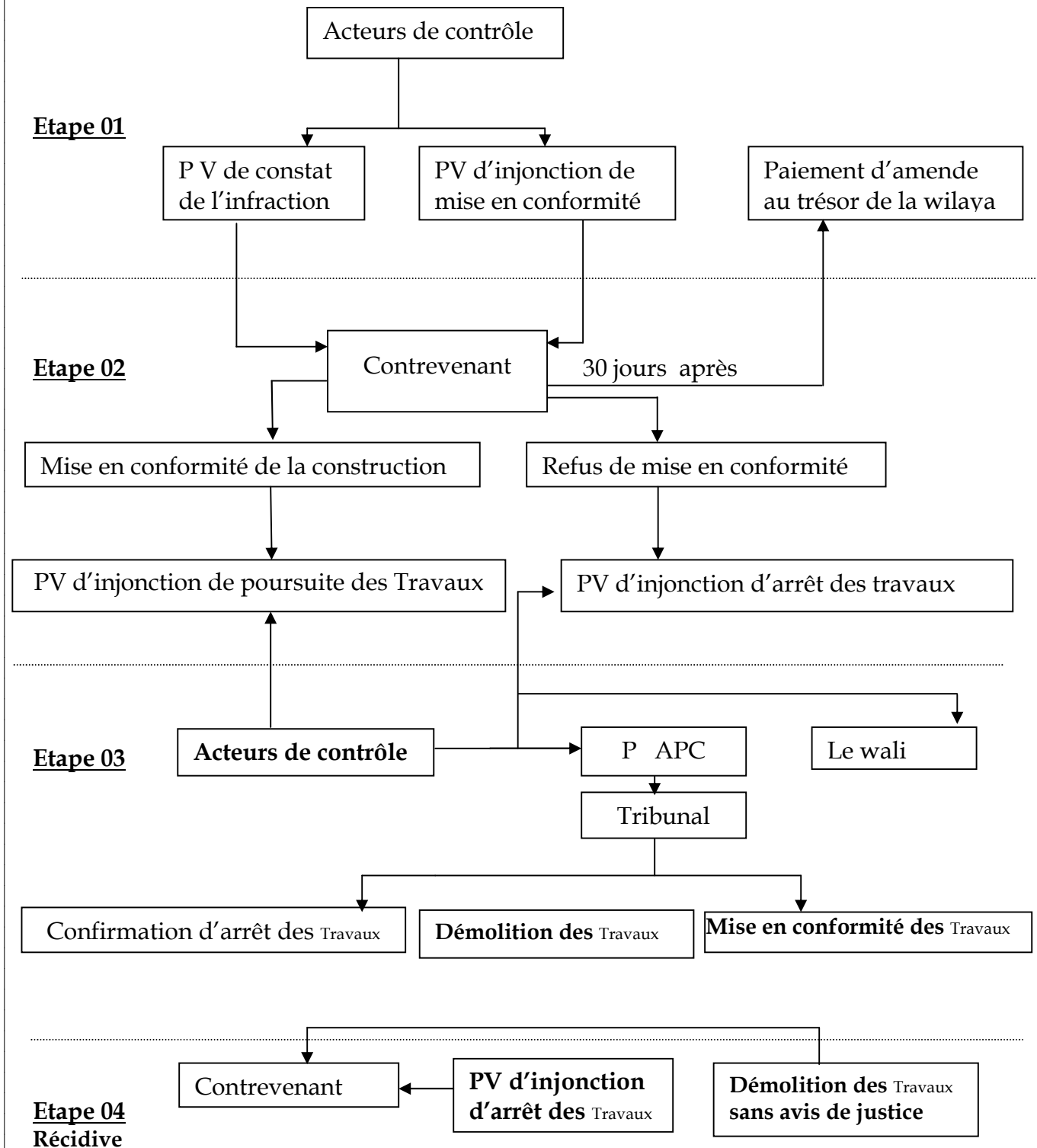


Fig. III. 6 : Contrôle pendant les travaux, réglementation en vigueur

Source : élaboré par l'auteur 2012

En ce qui concerne les sanctions on se demande sur qu'elle base le législateur a t-il recommandé ses montants ; Car d'après notre analyse et notre enquête auprès des acteurs de contrôle et des contrevenants il s'est avéré que ses sanctions sont non seulement sommaires et illogiques mais aussi dérisoires.

Elles ne sont pas claires :

- D'après la réglementation, au cas où il y a empiètement sur propriété sur d'autrui, l'amende à payer est de 800 D.A. Dans ce cas es -ce que l'empiètement considéré est de un (01) mètre le long du coté mitoyen, de l'occupation de la moitié du lot ou de sa totalité;
- De même la modification de la façade est sanctionnée par le paiement d'une amende de 500D.A. La modification en question est-elle l'emplacement des ouvertures, leurs dimensions ou bien de leurs formes ? N'est -elle pas l'ornementation ou le crépissage ?
- Si le coefficient d'occupation du sol est supérieur à 20% es -ce que cela signifie que la sanction réglementaire doit être le double de celle édictée par la loi concernant le dépassement de 10% ? Soit de 1800 D.A ?

Elles sont dérisoires : car elles ne dissuadent en aucune manière les contrevenants à ne pas répéter une seconde fois l'infraction. On devrait penser à un montant significatif (car la valeur de 300 ou de 900 D.A fixée par la loi change d'une année à l'autre) par exemple qui représentera un pourcentage du prix global de réalisation.

On remarque aussi la radiation de certains points forts qui étaient très efficaces auparavant :

- Exclusion de la peine d'emprisonnement concernant la récidive ;
- Radiation de la sanction saisie des matériaux de construction et du matériel de chantier.

VII.2.4 -Contrôle après les travaux :

A la fin des travaux de construction le bénéficiaire du permis de construire est appelé à faire une déclaration d'achèvement des travaux, la délivrance du certificat de conformité est considérée comme une attestation du caractère régulier des travaux exécutés.

a- Déclaration d'achèvement des travaux :

On entend par achèvement des travaux, le moment à partir du quel la construction peut faire l'objet d'une utilisation effective conformément au permis de construire.

Elle est établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme dans un délai de 30 jours à dater de l'achèvement des travaux (voire annexe).

La déclaration attestant l'achèvement est déposée en deux exemplaires au siège de l'assemblée populaire communale contre récépissé de dépôt.

Le deuxième exemplaire est envoyé au service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Lors que la déclaration d'achèvement n'a pas été déposée dans les délais, le président de l'assemblée populaire communale ou le service de l'état chargé de l'urbanisme de la wilaya peut ordonner d'office le contrôle de la conformité de la construction.

b- Certificat de conformité :

b.1 - définition :

A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité ou autrement dit permis d'habiter.

b.2- Procédure d'instruction :

Selon l'article 57 du décret exécutif du 28-05-1991 la vérification de la conformité du permis de construire et la construction proprement dite est effectuée par une commission composée de représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et du service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, avec la collaboration d'autres services intéressés notamment la protection civile.

- Trois semaines après le dépôt de la déclaration d'achèvement, le président de l'APC convoque la commission de contrôle pour choisir les services concernés ;
- Huit jours après information du bénéficiaire de la date de contrôle, la commission procédera à la vérification effective de la construction.

La commission établira après constatations du degré de conformité de la construction avec son permis de construire un procès verbal de recollement mentionnant toutes les observations.

b.3- Octroi du certificat de conformité :

Si les travaux ont été réalisés dans les conditions régulières, le certificat est délivré dans un délai de trois mois à compter de la date de réception en APC de la déclaration d'achèvement.

b.4 -Refus du certificat :

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans les conditions régulières conformément aux plans approuvés et aux dispositions du permis de construire, le certificat de conformité est refusé : le maître de l'ouvrage est alors appelé à la mise en conformité de sa construction et ce dans un délai de trois mois à défaut duquel des sanctions seront infligées et des poursuites judiciaires seront engagées à son encontre.

Si aucune décision concernant la conformité de la construction n'a été statuée, le pétitionnaire procédera à un recours hiérarchique.

Au bout d'un (01) mois si aucune notification n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé.

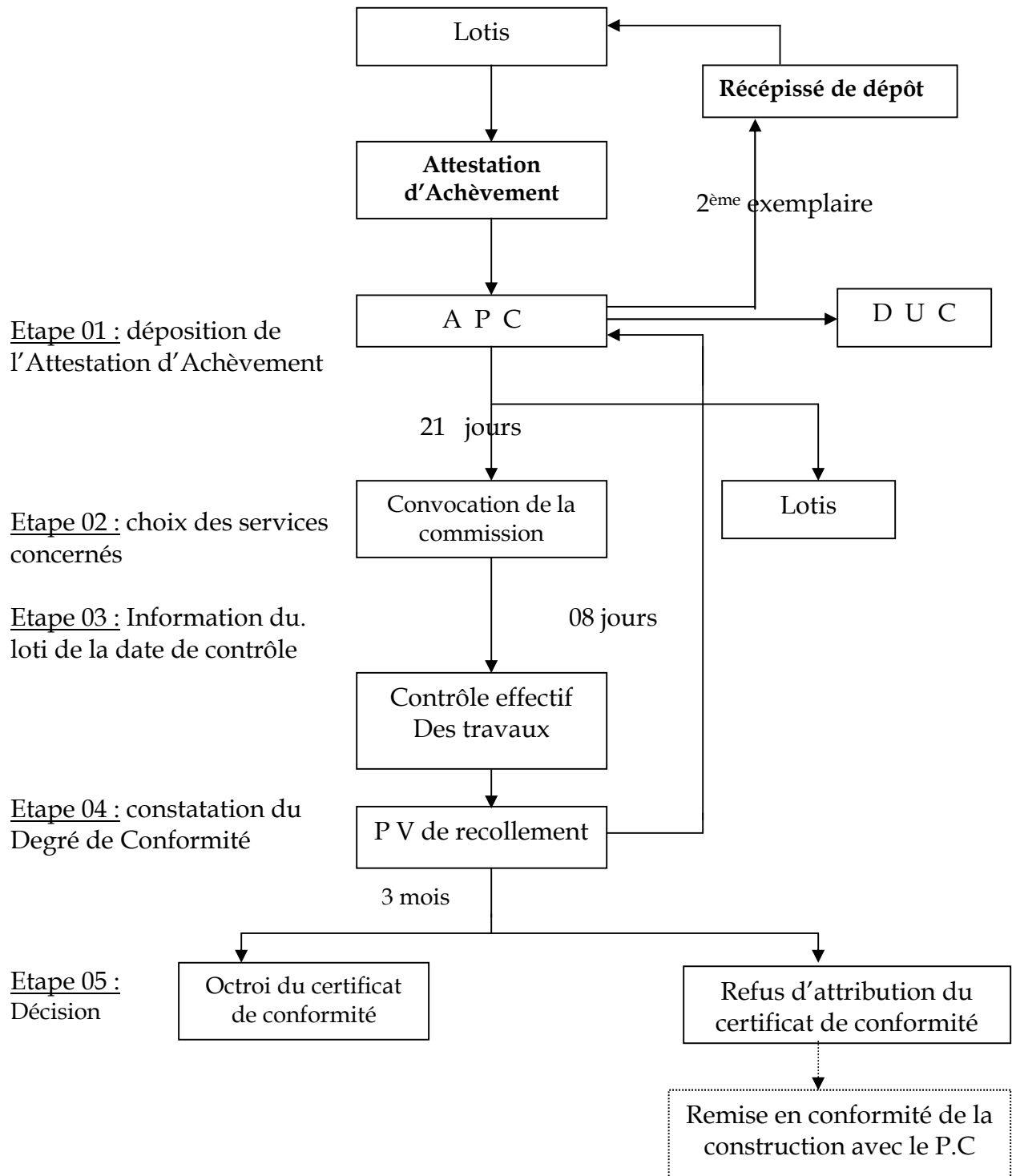


Fig. III. 7 : Contrôle après les travaux, réglementation en vigueur

V.III- Les dispositions de La loi N° 08-15 du 20 /07 /2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement :

Cette loi vise la réalisation de quatre (04) objectifs à savoir :

VIII.1 : les objectifs assignés à cette loi :

Elle vise la réalisation de 05 objectifs « défini par le premier article :

1^{er} - De mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions.

2^{ème} - De mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi :

C'est à dire les constructions engagées avant le 20 Juillet 2008

Régularisation ou démolition Art 16 et 17

3^{ème} - De fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions. (Art 10)

A titre d'exemple : 08 cas peuvent être cités:

1 -Un citoyen qu'il soit propriétaire au locataire ne doit pas occuper un logement sans la délivrance d'un Certificat de conformité.

2 - Les services de la Sonelgaz : pour la mise en service de l'alimentation en électricité et gaz doivent exiger la présentation d'un Certificat de Conformité.

3- Les services de l'ADE ne doivent mettre en service, l'alimentation en eau potable que sur présentation d'un certificat de conformité.

4- Les services de l'APC et de l'ONA, ne doivent autorisés le branchement au réseau d'assainissement que sur présentation d'un certificat de conformité.

5- Les services du registre de commerce, ne doivent procéder à l'inscription au registre de commerce que sur présentation d'un certificat de conformité.

6- Les services de la D.R.A.G, ne doivent délivrer les agréments pour les professions réglementées que sur présentation d'un certificat de conformité.

7- Le branchement au réseau du téléphone, Internet par les services d'Algérie télécom ne doit être réalisé que sur présentation d'un certificat de conformité.

8- Les directions concernées, entre-autre, l'Education, la Formation

Professionnelle, la Santé, le Transport, le Tourisme, L'Environnement...etc.

Ne doivent délivrer les autorisations d'exercice que sur présentation d'un certificat de conformité.

4^{ème} - De promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.

C'est l'objectif fixé au programme de résorption du déficit en V.R.D (chapitre 721 - gestion direction de l'Urbanisme et de la Construction-).

5^{ème} - L'institution des mesures coercitives en matière de non-respect de délai de constructions et des règles d'urbanismes.

Démolition immédiate de toute construction qui ne respecte pas les règles d'urbanisme ou engagée sans permis de construction.

VIII.2- Pour la réalisation de ces objectifs, Cette loi définit onze principes a savoir:

1^{er} Principe cité à l'article 3 :

- Est interdite la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir

- De ce fait est puni d'un emprisonnement de Six(06) mois à Deux (02) ans et d'une amende de cent-mille (100.000) à un Million (1.000.000) de dinars, quiconque crée un lotissement ou un groupe d'habitations sans permis de lotir (Article 74).

- De même est puni d'une amende de Cent-mille (100.000) à un Million (1.000.000) de dinars, quiconque édifie une construction dans un lotissement non pourvu d'un permis de lotir (Article 75).

2^{ème} principe cité à l'article 4 :

- Est interdite l'édification de toute construction dans un lotissement si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés.

- Le non- respect de cette disposition est sanctionnée par un emprisonnement de Six (06) mois à un (01) an et d'une amende de Cent-mille (100.000) dinars à un Million (1.000.000) de dinars, quiconque procède à la vente d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou dont les travaux de viabilité n'ont pas été encore provisoirement réceptionnés(Article 77).

En conséquence : Un certificat de viabilité et d'aménagement, délivré par le président de l'Assemblée Populaire Communale attestant leur achèvement, doit accompagner le dossier de demande de permis de construire.

3^{ème} principe cité à l'article 5 :

- Les propriétaires de parcelles situées dans les lotissements sont tenus de réaliser leurs constructions dans les délais fixés par le permis de construire.

- Toute personne qui ne réalise pas la construction dans le délai fixé par le permis de construire est punie d'une amende de Cinquante-mille (50.000) dinars à Cent-mille (100.000) dinars (Article 78).

4^{ème} principe cité à l'article 6 :

Il est interdit de procéder à l'édification de toute construction sans l'obtention préalable d'un permis de construire.

Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (01) an à compter de la date de sa délivrance.

Quiconque édifie ou tente d'édifier une construction sans permis de construire est punie d'une amende de Cinquante-mille (50.000) dinars à Cent-mille (100.000) dinars (Article 79).

5^{ème} principe cité à l'article 7 :

- l'achèvement des travaux de réalisation de toute construction est obligatoire et impose à tous les propriétaires maîtres de l'ouvrage ou tout intervenant habilité Président de l'.A.P.C de prendre les dispositions nécessaires à cet égard.

- Le non-achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement expose le propriétaire ou le maitre d'ouvrage au paiement d'une amende de Vingt-mille (20.000) dinars à Cinquante-mille (50.000) dinars (Article 80).

6^{ème} principe cité à l'article 8 :

Tout propriétaire ou maitre d'ouvrage d'une construction ne peut l'occuper ou la mettre en exploitation qu'après achèvement des travaux.

7^{ème} principe cité à l'article 9 :

- La mise en conformité des constructions est attestée par l'obtention d'un certificat de conformité.
- Est puni d'une amende de Cinq-mille (5.000) dinars à Vingt-mille (20.000) dinars, quiconque ne met pas en conformité la construction dans le délai fixé (Article 81).

8^{ème} principe cité à l'article 10 :

- Il est interdit d'occuper ou d'exploiter toute construction qu'après obtention du certificat de conformité.
- Quiconque occupe ou exploite une construction avant sa mise en conformité attestée par un certificat de conformité, est puni d'une amende de Vingt-mille (20.000) dinars à Cinquante-mille (50.000) dinars (Article 82).

9^{ème} principe cité à l'article 11 :

- Les permis de construire peut être délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches.

En conséquence : Le certificat de conformité peut être délivré selon la tranche réalisée

10^{ème} principe cité à l'article 12 :

- L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public.
Il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir.

11^{ème} principe cité à l'article 13 :

- Le domaine militaire n'est pas soumis aux dispositions de la présente loi.

VIII.3 : Identification des constructions qui peuvent faire l'objet d'une mise en conformité

Article 14 :

- Les constructions dont les travaux d'édification sont achevés ou en cours d'achèvement à la date du 20 Juillet 2008 peuvent être mises en conformité lorsqu'elles remplissent les conditions fixés par la présente loi.

Article 15 :

La mise en conformité concerne deux(02) cas de figure :

- *- Existence d'un permis de construire : Deux (02) situations.
- *- Absence d'un permis de construire : Deux (02) situations.

1^{er} cas : Existence d'un permis de construire

- 1 - Les constructions non achevées.
- 2- Les constructions achevées mais non conformes aux prescriptions du permis de construire délivré.

2^{ème} cas : Absence du permis de construire

- 1 - Les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.
- 2 - Les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Article 16 :

Ne peuvent faire l'objet d'une mise en conformité Cinq (05) cas à savoir:

Les constructions :

1 - Edifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non aédificandi.

2 - Existant habituellement sur les sites et les zones protégées tel que :

- Zone d'expansion touristique.

- Zone réservée aux sites et monuments historiques et archéologiques.

- Zone réservée à la protection de l'environnement et du littoral.

- Sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées.

3 - Edifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole et Forestière ou à vocation forestière.

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

5 - Qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêts public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Article 17 :

Ces constructions doivent faire l'objet de démolition

Article 18:

La mise en conformité des constructions et leur achèvement est effectuée selon chaque état de la construction, en prenant en compte quatre (04) situations à savoir :

- La nature juridique de l'assiette foncière.

- Du respect des règles d'urbanisme et des normes de construction.

- De leur destination ou de leur usage.

- Du site d'implantation et de sa viabilisation.

En vertu de l'article 15, deux (02) cas de figures peuvent se présenter :

1^{er} cas : - Existence d'un permis de construire.

Article 19 :

- Le propriétaire d'une construction non achevée peut bénéficier : D'un permis d'achèvement.

Article 20

- Le propriétaire d'une construction achevée mais non conforme aux prescriptions du permis de construire peut bénéficier: **d'un certificat de conformité.**

2^{ème} cas : - Absence d'un permis de construire.

Article 21 :

- Le propriétaire d'une construction achevée peut obtenir : **Un permis de construire à titre de régularisation.**

Article 22 :

Le propriétaire d'une construction non achevée peut bénéficier : **D'un permis.**

CONCLUSION :

Dans les années 1980, le nombre de lotissements crée est très important, de qualité plus ou moins critiquable. Le ministère de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction à formuler un règlement type d'urbanisme de détail et un model de cahier des charges arrêté par le ministre charge de l'urbanisme afin de guider et orienter les bureaux d'études et cela en mentionnant les plus importants articles. Ce règlement type devait faire l'objet d'une étude d'adoption de telle façon que c'est un nouveau règlement qui prendrai en considération plusieurs facteurs tel que :

- La nature du tissus recherché (lotissement avec maisons individuelles ou immeuble collectifs) ;
- La fonction du lotissement (usage exclusif d'habitation ou a usage principal d'habitation ou zone mixte) ;
- Les programmes spécifiques (équipements proposés) ;
- Les disparités sociales (lotissement évolutif, social, promotionnel).

Les communes non dotées d'un plan d'occupation du sol, le règlement d'urbanisme de détail est obligatoire. En effet la nécessité de ce règlement et son application va garantir l'harmonie recherché des constructions qui ont principe est exigé dans un lotissement. Par contre si la Commune, lieu d'implantation du lotissement est dotée d'un POS, l'utilité d'un règlement est très discutable a part s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, dans tous les cas le règlement d'urbanisme de détail doit respecter la nomenclature du POS.

Durant les premières années de l'indépendance la réglementation coloniale en matière d'instruments régissant la production de lotissements et leurs cadres bâti est restée en vigueur jusqu'aux années 1975. Ne s'étant pas complètement détachée des lois antérieures, la législation Algérienne n'a été que progressive son évolution se faisait beaucoup plus par remaniement à ces lois et par ajustage avec le développement de la situation sur terrain.

A partir des années 1990 la mise en place progressive d'un nouvel appareil législatif ayant comme but d'améliorer les études relatives aux lotissements et la production de l'habitat individuel et leurs cadres bâtis, ainsi un grand nombre de décrets et de lois

furent adoptés tels que le décret n° 91-176 du 28 Mai 1991 et la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990.

Les lectures de ces instruments et documents réglementaires régissant l'opération de lotissement nous permettent de déduire ce qui suit :

- Les documents réglementaires à savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges sont ambigus, et vagues pour attribuer aux lotissements la qualité architecturale et urbanistique recherchée.
- Le contenu du cahier des charges est très insuffisant en effet l'obligation du recul par rapport aux limites du lot est une règle absolue, les rares recommandations (mur de clôture, façade, type de toiture) n'ont pas un caractère obligatoire contractuelle, au contraire elles sont le plus souvent perçues comme facultatives et modifiables.
- Le cahier des charges est réduit à une pièce réglementaire nécessaire et obligatoire à la production du lotissement et de son cadre bâti mais qui n'engage en aucune manière le lotisseur et surtout les lotis à en respecter les clauses.

Par contre les instruments réglementaires notamment le permis de lotir et le permis de construire sont claires jusqu'au moindre détail et peuvent être qualifiés d'outil de gestion et d'orientation de l'espace et peuvent surtout s'ils sont respectés conférer à la ville l'harmonie urbanistique et architecturale exigée par ses gestionnaires et souhaitée par ses habitants.



Chapitre IV

Présentation de la ville

de Khenchela

« Cas d'étude : lotissement Ennasr »



I. Présentation de la wilaya :

La wilaya de **Khenchela** est située au Nord-est Algérien dans la région des Aurès, elle occupe une position géographique entre la chaîne steppique et les hauts plateaux, ce qui lui donne un caractère forestier agro-pastoral et saharien. Elle est entourée par les wilayas :

Oum El Bouaghi : au Nord
Batna et Biskra : à l'Ouest
El Oued : au Sud
Tébessa : à l'Est



carte IV.1 : Carte de localisation W. Khenchela
Source : PDAU Khenchela 2004

La wilaya compte une population de 467 954 habitants. (Estimation 2010) avec une superficie totale de 9 811 km².

La région se caractérise par trois climats :

- Un climat très rude en hiver, modéré en été dans les régions montagneuses centrales.
- Un climat modéré en hiver, chaud et sec en été dans les steppes sahraouies du sud.
- Un climat très froid en hiver, sec en été dans les hautes steppes au nord.

Cette diversité climatique a donné à la wilaya un penchant naturel multiple conférant des spécificités touristiques non négligeables.

I.1 : Données sociales :

Les habitants de la wilaya sont estimés à 467.954 Estimation(2010) «source DPAT w. Khenchela» repartis à travers 21 communes et 08 daïras, exerçant diverses activités, l'agriculture en premier lieu, suivi de l'industrie et du commerce.

I.2 : Sites naturels :

La wilaya de Khenchela dispose de potentiels touristiques naturels importants et variés; une chaîne géologique exceptionnelle au nord-est, des montagnes auréssiennes où se situe le sommet le plus haut, celui du mont Chelia (2328m), les forêts de cèdres considérées comme les plus belles forêts de cèdres du bassin méditerranéen comme :

- Les forêts de Beni-Oudjnan et Beni-Amloul...
- Les forêts Ouled Yakoub.
- Les espaces d'Ouled El-Arab et Beni-Berbre.

Cette diversité naturelle exceptionnelle est apte à attirer les visiteurs et les touristes.

I.3 : La source thermale :

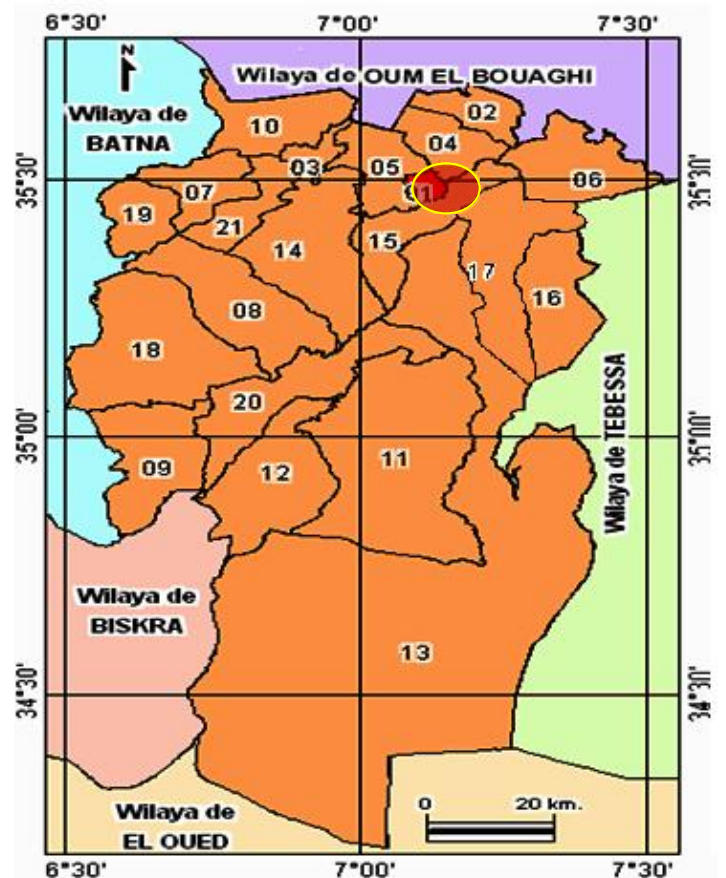
Hamman Essalihine est situé dans la commune d'El Hamma, site touristique et thérapeutique par excellence, à 7 Km du chef lieu de la wilaya, la date de son exploitation remonte à l'époque romaine. La température de ses eaux avoisine les 70° degrés, sa composition chimique lui confère des propriétés thérapeutiques indiquées pour les maladies rhumatismales, respiratoires et dermatologiques. Elle dispose de 40 cabines pour bain thermal, de 5 piscines, elle enregistre jusqu'à 700.000 visiteurs, situé dans une région forestière au climat particulier, c'est un lieu de prédilection pour les nombreux touristes; Piscine romaine circulaire, vestige réhabilité. De nouvelles structures, pour accueillir le nombre sans cesse accru des visiteurs. A ce merveilleux paysage naturel allié au vestige antique où se situe la station thermale de Hamman Essalihine, s'ajoute d'innombrables structures d'accueils existantes ou programmées dans le cadre de projets d'investissement.

II. cadre Administratif :

La commune de Khenchela est située dans la partie Nord Est de la wilaya de Khenchela, elle est limitée :

- Au Nord par la commune d'El Hamma ;
- A l'Est par les communes d'Ensigna ;
- Au Sud par les communes d'Ensigna;
- A l'Ouest par les communes d'El Hamma.

La commune de Khenchela occupe une superficie de 32 Km² soit 3,95% du territoire de la wilaya de Khenchela, et regroupe une population estimée à 139 780 habitants au 31/12/2010, soit 36,59 % de population totale de la wilaya et une densité moyenne de 385 habitants au Km².



Carte IV. 2: Carte Administratif «W. Khenchela»

Source : DPAT Khenchela, 2011

II.1- Cadre administratif :

Avant le découpage administratif de 1984, la commune de Khenchela faisait partie du territoire de la wilaya d'Oum El Bouaghi, en qualité de chef lieu de daïra. Après elle est devenue chef lieu de wilaya, et chef lieu de daïra de Khenchela qui gère une seule commune qui est la commune de Khenchela

01	Khenchela	12	Djellal
02	Mtoussa	13	Babar
03	Kais	14	Tamza
04	Baghai	15	Ensigna
05	EL Hamma	16	Ouled Rechache
06	Ain Touila	17	EL Mahmel
07	Taouzianet	18	Msara
08	Bouhmama	19	Yabous
09	El oueldja	20	Khiran
10	Remila	21	Chelia
11	Chachar		

Tab IV.1 : les Communes de la Wilaya de Khenchela

II.2- données monographiques de Khenchela :

II.2.1- le Territoire :

- Superficie totale : 32 km²
- Population totale « RGPH 2008 » : 386 683 hab.
- Densité (Hab/ km²) : 4 368

II.2.2- Dispersion De La Population RGPH 2008

Agglomération chef lieu : 108 580 hab.

Taux D'accroissement : 2,3%.

Taux d'Activité (15 ans et plus) : 44,3%.

II.2.3- HABITAT :

Parc logt RGPH 2008 : 24 714
 Logements occupés : 20 397
 TOL : 5,8%

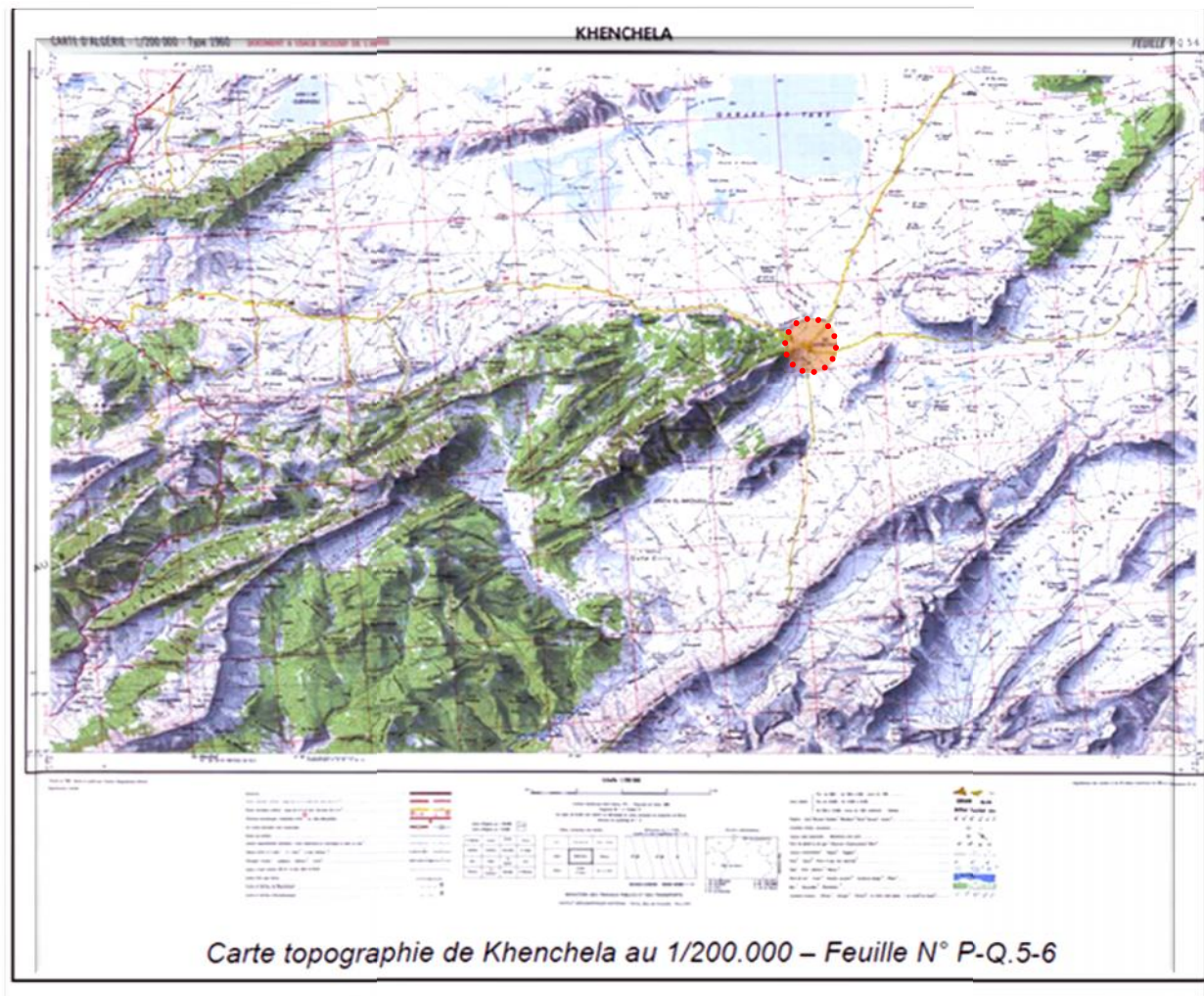
II.2.4- SANTE :

Hôpital « 543lits »: 02
 Maternités (70lits): 01
 Polycliniques : 01
 Centres de santé : 01
 Salles de soins : 06
 Cabinets médicaux : 60
 Cabinets dentaire : 24
 Pharmacies : 39

III : Le milieu physique et naturel :

III.1. Le relief :

Le relief du territoire de la commune se caractérise par trois grandes unités géographiques s'individualisent, une zone de montagne qui correspond à la terminaison orientale des Aurès et un élément isolé le Djebel Djahfa, une zone de hautes plaines vers le Nord et une zone de vallées au sud.



Carte IV.3 : carte topographique de Khenchela.

Source : cadastre Khenchela, 2011

III.2- La zone de montagnes :

Elle correspond à deux sous unité, la première qui matérialise la terminaison orientale des Aurès couvre la partie sud de la commune d'El Hamma, et la partie occidentale de la commune de Khenchela, la deuxième représentée par le Djebel Djahfa et le Djebel Chettaia occupe la zone centrale et orientale de la commune de N'Sigha, au sud de la commune chef lieu de wilaya.

III.3 : La Terminaison des Aurès :

La terminaison périclinale des Aurès qui occupe la partie ouest de la commune de Khenchela dont elle constitue la limite méridionale forme la plus grande part de l'élément montagneux. Elle se décompose en fait en trois sous unités, une première ligne de crête située au sud selon une orientation SW-NE, massive, ne permettant aucune communication entre le sud et le Nord et culminant à 1500 -1700m, elle correspond aux djebels Tifekressa, Ras Serdoune. Le contact entre les sommets et les reliefs situés en contrebas s'effectue par l'intermédiaire de versants convexo-concaves assez imposants. Ces versants sont le siège de nombreux ravins qui prennent naissance au sommet et s'écoulent en direction du Sud ou du Nord. Cette première ligne s'interrompt à l'Ouest de la ville Khenchela.

Une deuxième ligne de relief se détache en direction du Nord sous la forme d'un V dont l'ouverture est tournée vers l'Ouest, elle est matérialisée par les Kef El Kalâa et Akar que sépare l'Oued el Kissane et disposés SW-NE d'une part , et le massif du djebel Kharroub d'orientation NW-SE que prolonge le Massif d'El Mennchar disposé lui WE d'autre part. Cette deuxième unité est moins imposante par son volume et ses altitudes que la première. - Le Djebel Djahfa et son prolongement Nord oriental La zone montagneuse occupe par ailleurs un très grand espace au niveau de l'espace communal de N'Sigha, plus de 60% de la superficie. Elle est matérialisée par le djebel Djahfa, localisé dans la partie centrale et culminant à 1 706 m. Assez imposant, ce massif regroupe une série de Kefs tel celui de Ain bou Madjer, El M'choucha, et Ach El Ghrab. Les versants convexo-concave se distinguent par une série de replats situés à 1 300/1 400m qui coupent le profil. Ces versants sont par ailleurs le siège d'innombrables ravins qui prennent naissance au sommet et s'écoulent en direction du Sud.

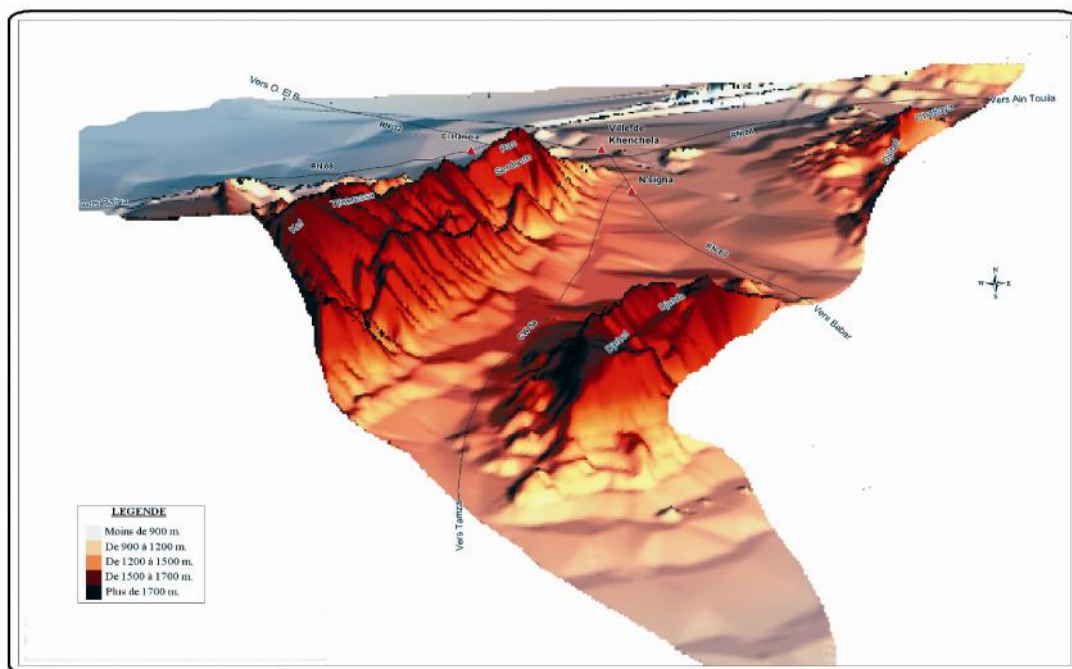


Fig. IV.1 : Le RELIEF

Source PDAU Inter communal Khenchela

La zone de montagne se prolonge en direction du Nord Est sur le territoire de cette commune par les djebels El Tarf et Chettaïa. Ces derniers dont les altitudes avoisinent les 1 200/1 400m apparaissent sous la forme d'une ligne de crête allongée SW-NE bordée de part et d'autre par de longs versants. Le dernier élément orographique présent dans l'espace intercommunal se trouve à l'Est de la ville de Khenchela dont le site semble être pris en étau entre la terminaison de l'Aurès et le Kef Khellal.

III.4- La zone de hautes plaines :

Elle couvre la partie Nord de l'espace communal d'El Hamma. Elle correspond en fait à un vaste glacis qui prend naissance au pied des djebels Kharroub et Menchar à 900/950 m d'altitude et s'abaisse en direction du Nord vers Garaet et Tarf, à la limite septentrionale de la commune, les altitudes sont de l'ordre de 850/860 m au niveau d'El Ogla. Ce vaste plan est parcouru par une multitude d'Oueds intermittents qui débouchent de la montagne située au Sud. Ces systèmes hydrologiques ont d'ailleurs édifié au débouché de la montagne une série de cônes de déjection coalescents qui forment les premiers con treforts des massifs. Un ensemble similaire est perceptible sur le territoire des communes de Khenchela et N'Sigha. De moindre surface que le premier, il culmine cependant à des altitudes plus élevées 1 130 m environ.

Le système de glacis se retrouve par ailleurs sur la bordure Sud de la commune de N'Sigha. Appuyé sur le Djebel Djahfa, cet ensemble s'abaisse en direction du Sud passant de 1 100m à 980 m à l'extrémité méridionale. On retrouve là aussi un système hydrologique important composé de l'Oued Tamagra et ses trois affluents dont l'Oued Bou Madjer.

III.5 : Les données bioclimatiques :

Le climat de la région de Khenchela est de type continental froid et rigoureux en hiver, chaud et sec en été.

III.5.1 : Les températures :

Les températures jouent un rôle déterminant dans le phénomène d'évaporation, donc dans l'estimation du bilan hydrologique. Selon le document écrit de l'étude du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « PDAU » de Khenchela qui nous donne :

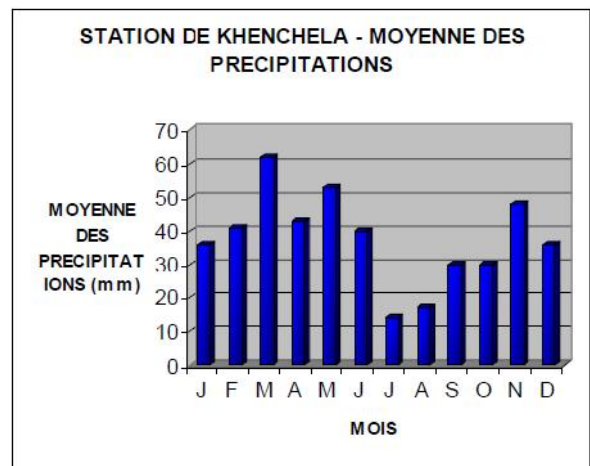
- Une moyenne de tous les minima de l'ordre de - 2,0 °C ;
- Une moyenne des maxima qui tourne autour de : + 21,4 °C ;
- Un minimum absolu observé de - 4,8 °C ;
- Un maximum absolu observé de + 42 °C.

III.5.2 : Les précipitations :

Ce paramètre est déterminant dans la vie économique de cette zone, surtout en ce qui concerne l'activité agricole et la disponibilité des eaux à la fois superficielles et souterraines. Selon le bilan de l'état des lieux de l'étude du PDAU inter communale de la commune de Khenchela, La répartition pluviométrique montre que le mois de mars est le plus humide avec 70 mm de pluie répartis sur 9 jours. A partir du mois de juin et jusqu'au mois de septembre la quantité et le nombre de jours diminuent, juillet constituant le mois le plus sec.

Mois	moy. des precip. (mm)	Nombre de jours
Janvier	54	08
Février	47	08
Mars	70	09
Avril	50	06
Mai	61	08
Juin	35	05
Juillet	13	02
Août	23	03
Septembre	36	05
Octobre	38	06
Novembre	57	08
Décembre	45	07
Total	529	75

Station de Khenchela



Tab IV.2 : Moy. Annuelle des précipitations et N^{bre} de jours de pluie.

Fig. IV.2: Répartition des précipitations.

III.5.3 : Les Vents :

Comme pour l'ensemble des régions tello-atlasiques, le secteur de Khenchela occupe une zone de conflit entre les vents frais du nord qui, en général, domine la commune de Khenchela en hiver et des vents chauds et secs en été.

En effet, dans cette zone et selon le responsable de la station météo de Khenchela, et le PDAU inter communal de Khenchela, les vents dominants en hivers sont ceux du nord-ouest, du nord et du nord-est. Quant aux vents d'été souvent chauds et secs, ils soufflent sur cette commune du côté sud, sud-ouest et sud-est.

IV: Genèse de la ville de Khenchela :

IV.1 l'époque romaine :

Le plateau de Khenchela a été habité depuis des millénaires comme en témoignent les tumulus, appelés "escargotières" constitués de coquilles d'escargots, de cendres et de petites pierres sous lesquels reposent des squelettes humains de belles tailles. Il est à présumer que ces peuplades existaient à l'âge paléolithique, les silex taillés en lame de couteau le laissent supposer.

La position stratégique du plateau, n'avait pas échappé au Romains quand ils conquièrent l'Afrique du Nord. Après **Tébessa** et la **Meskiana**, ils créèrent « Mascula » avant Timgad et Lambèse, et colonisèrent les environs comme en témoignent les nombreuses ruines de fermes disséminés non seulement sur le plateau mais aussi dans les plaines de **Sbikha** et **Rémila** d'où le nom de grenier de Rome. Construite sur le bord Nord du plateau, **Mascula** ne fut découverte qu'en 1960 à l'occasion d'un lotissement prélevé sur les terres agricoles pour l'extension de Khenchela.

Sous 1 m de terre, provenant de l'érosion éolienne, de magnifiques mosaïques parfaitement conservées furent mises à jour et les fouilles effectuées, sous le Direction du Musée de Timgad, révélèrent une ville avec ses rues dallées et ses thermes.

On doit aux romains la captation de la résurgence d'eau chaude (76°) à la base du versant Nord du Ras Serdoun et l'établissement de bains avec deux grandes piscines et la découverte sur le flan Krouma, au Nord-Est de Khenchela, d'un puits naturel d'où sortait un air chaud et sec de plus de 50°, que les Berbères nommèrent Hammam-Khif aménagé en station thermale pour le traitement des rhumatismes. Le déclin de Rome, le départ des Légions romaines très christianisés, qui avaient fait beaucoup d'adeptes dans la population autochtones, la négligence des ouvrages principalement des retenues d'eau (lacs collinaires) fit retomber la région dans son état primitif.

La brève domination de la **Kahena**, cette princesse sémite qui régna depuis Sbeitla (en Tunisie) jusque sur l'Aurès avec sa forteresse au Ksar Baghai n'apporta qu'un début de prospérité.

L'invasion arabe que cette princesse essaya de contenir en pratiquant la politique de la terre brûlée en se retirant, mais dressant par la même les populations contre elle, ruina définitivement le pays. Rejointe par ses poursuivants, la Kahena fut égorgée sur le Mont

Faroun (2.094 m). « **Macula** » pillée, détruite, brûlée disparue peu à peu ensevelie par les poussières soulevées par les vents du Sud. Les pierres taillées de superstructures furent récupérées pour des constructions édifiées au pied du Chabord où des sources permettaient des cultures maraichères et fruitières.

IV.2- l'époque Ottomane : 1515-1830:

Au dix huitième siècle, Khenchela faisait partie du beylik constantinois. Les turcs n'avaient sur la région, qu'une souveraineté nominale et un contrôle intermittent.

Les Amamras de la Région de Khenchela, détenant le contrôle du passage des Hauts Plateaux aux parcours sahariens, ce fut une source de conflits avec les Haractas, les Segnias et les Nemanchas. Conflits se traduisant par des affrontements sanglants aux points d'eau comme l'a révélé le charnier découvert à la source d'Aïn Tamaiourth à l'occasion de la construction de la route du sud.

IV.3- l'époque coloniale: 1830-1962 Algérie :

L'Armée française atteignit Khenchela en 1850 et une administration militaire mise en place, les travaux d'organisation de la ville furent entrepris. Le sommet du Chabord fut coiffé d'un petit fort d'où l'on dominait tout le plateau et les environs lointains. Un vaste quartier militaire fut édifié au pied du Chabord. Un bordj administratif attenait reçu les Services d'Etat major et d'administration civile. Un hôpital militaire. Un cercle des Officiers.

Le plan de la ville de Khenchela fut établi et les larges rues et trottoirs se coupent à angles droits, tracés. L'adduction d'eau par les sources du Chabord et les égouts furent mis en place. Les liaisons routières avec **Ain-Beida** au Nord et **Batna** à l'Ouest furent établies en remplaçant les pistes muletiers par des routes carrossables. La route du sud également, pour rejoindre **Babar** et **Taberdga**. Peu à peu le village pris corps avec les différents commerces, épicerie, tissus, légumes, fruits et boucherie etc... Attenant à la partie Est de l'hôpital militaire un vaste jardin public, clôturé de haies, vives complanté d'arbres et de massifs floraux sortit de terre.

Un square et une vaste place occupèrent le centre ville. La mosquée fut construite sur la partie Sud, l'église sur la partie Nord dominant la dépression du plateau. La synagogue au centre ville. Le commandement militaire entrepris également la réfection

des bains romains de fontaine chaude et de ses voies d'accès. C'est une agglomération fonctionnelle que l'administration militaire laissa à l'administration civile.

Le décret du 30 septembre 1878 fixant les conditions d'installation de colons sur des terres en friches, permit l'établissement de lots de cultures sur une partie du plateau proche de la ville entre celle-ci et l'Oued Fringal. Des fermes furent construites et des plantations effectuées. La vallée de l'Oued Boughegal débroussaillée et défoncée donna naissance à des prairies naturelles, permettant l'élevage de bovins et l'alimentation de la population en produits laitiers frais (lait, beurre, fromage).

En octobre 1905, l'inauguration de la ligne ferrée à voie étroite va assurer un service journalier avec le nord du pays.

En 1912, la ville de Khenchela fut **érigée en commune de plein exercice** avec 2900 hectares l'entourant. La commune mixte prenant la place de l'administration militaire jusqu'aux parcours sahariens. Elle s'étendait alors sur 150 km du Nord au Sud et 100 km d'Est en Ouest. Elle était divisée en 20 douars ayant chacun à sa tête un caïd nommé par l'administration. Khenchela élevé au rang de sous-préfecture en 1959, les 20 douars érigés en commune de plein exercice.

La période post coloniale 1962 à nos jours :

Après l'indépendance, Khenchela connaît une extension rapide et diffuse à la suite d'une exode rural massif ou la population se déplace pour rechercher un travail et un logement. Cette période est marquée par la prééminence des constructions illicites.

En 1974 la ville de Khenchela était chef lieu de daïra dépendant de la wilaya d'Oum el Bouaghi.

Le découpage administratif en 1984 a permis à la Khenchela d'être promue au rang de chef lieu de Wilaya. Elle a désormais un rôle d'encadrement géographique, politique et socio-économique plus important et capte par conséquence une plus élevée des investissements publics en matière de logement et d'équipement.

V : Le Cadre Bâti :

V.1- Agglomération chef lieu de Khenchela:

V.1.1- L'évolution du tissu urbain :

V.1.1.1- La fondation de la ville de Khenchela :

La région de Khenchela était depuis des dates lointaines de l'histoire, une région de sédentarisation des populations.

La fondation de la ville de Khenchela remonte à la période romaine, par la III légion Augusta lorsque celle-ci quitta Tébessa pour se porter plus à l'Ouest afin d'assurer la sécurité des communications, elle s'appelait alors Mascula.

Une inscription datant de l'an 75 après J.C en l'honneur de VESPASIEN et de ses fils TITUS et DOMITIEN retrouvée à Hammam Essalihine (fontaine chaude) dénommée alors AQUAE FLUVIANA témoigne de la fondation de Khenchela à l'époque de la dynastie Flavienne (69-96) après JC. Depuis, Mascula va vivre des périodes de récession plus que de prospérité.

V.1.1.2- La période de colonisation française :

Ce n'est qu'en 1847 que les Français ont lancé la construction d'une redoute comme premier signe d'urbanisation de la ville de Khenchela. Cette redoute livrée à la colonisation en septembre 1874. Constitue le premier noyau de la ville de Khenchela.

En 1880 fut créée la commune mixte de Khenchela par arrêté du 21 octobre 1880. Et c'est à partir de cette date que débute l'urbanisation de la ville par la construction d'équipements militaires et administratifs.

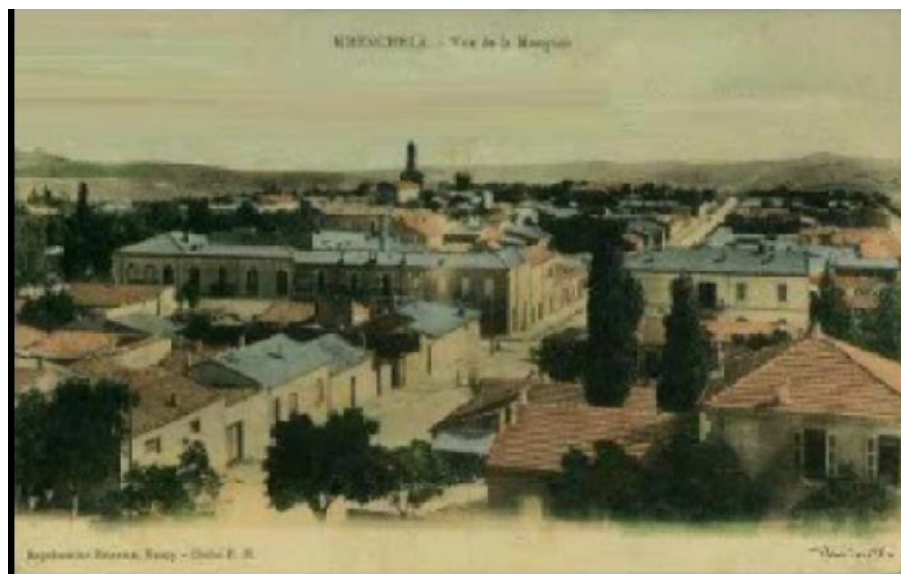


Fig. IV.3 : Le centre de ville de Khenchela à son état embryonnaire à l'époque coloniale.

Source : direction de la culture Khenchela ,2011

En janvier 1913 Khenchela fut érigée en commune administrée par le colonisateur Sarabi. Cette période a été consacrée essentiellement au peuplement de la zone et à l'appropriation par les colons des terres les plus fertiles, ce qui a entraîné la construction d'habitat au sein du centre de Khenchela pour les colons. La population de Khenchela était alors de 12 000 habitants dont 1000 colons en 1948 et a atteint les 15 000 habitants en 1954. (Voir Fig. IV.3).

Au cours cette période l'agglomération de Khenchela était dotée de deux grandes infrastructures : la voie ferrée la reliant à Ain Beida et l'aérodrome militaire implanté au Sud de l'agglomération.

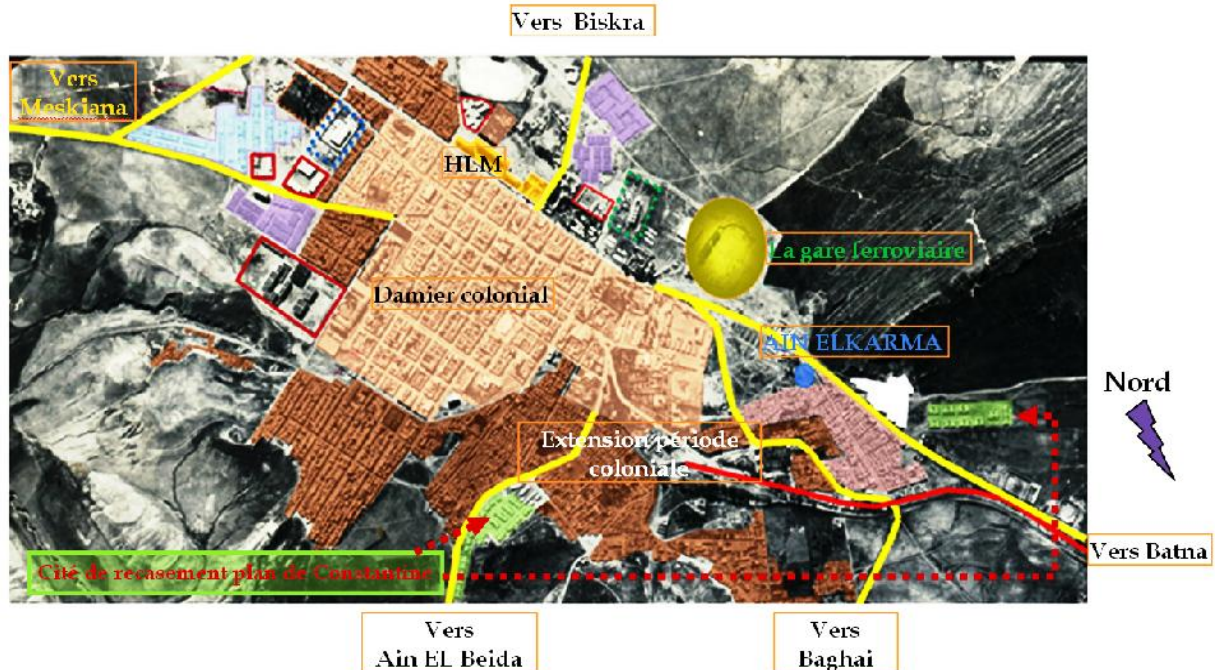
L'urbanisation de Khenchela a eu lieu suivant un plan en damier qui repose essentiellement sur un découpage en îlots rectangulaires et carrés, délimités par des voies rectilignes plus ou moins larges obéissant à cette même règle orthogonale. Le cadre bâti était alors composé par de l'habitat individuel à toiture inclinée en tuile et des édifices administratifs, militaires et religieux.

Ce n'est que vers la fin de la période coloniale qu'une importance fut accordée à l'habitat collectif et la construction d'une cité HLM, composée de trois blocs de bâtiments en barres parallèles à l'Ouest du noyau.

V.1.2 - la période post coloniale : - De 1962 à 1984 :

Au début de cette période, la ville de Khenchela n'a pas connu un développement important. Sa croissance était limitée à quelques constructions à la périphérie de la ville, et c'est à partir de 1974 que d'importants programmes de logements sociaux, estimés à 1.788 logements, ont été lancés au Sud de la ville ainsi qu'une zone industrielle sur une superficie de 58 Ha au Nord.

Parallèlement à ces programmes assez importants, la population de la ville de Khenchela augmentait fortement passant ainsi de 28.000 habitants en 1966 à 45.000 habitants en 1977 traduisant ainsi un accroissement de l'ordre de 4,5% par an. (Voir carte IV.4)



Carte IV.4 : l'évolution de la ville après 1962

Source : élaboré par l'auteur, 2011

V.1.3- Après 1984 : (promotion de Khenchela au rang de chef lieu de wilaya):

La promotion de Khenchela au rang de chef lieu de wilaya a engendré des flux migratoires importants à partir des zones rurales environnantes, ceci s'est traduit par le gonflement de sa population qui est passée de 45.181 habitants en 1977 à 70.640 habitants en 1987 et à 106.838 en 1998 pour atteindre 118.770 habitants en 2002, soit un accroissement moyen annuel de l'ordre de 4%.

Au cours de cette période l'agglomération de Khenchela a connu plusieurs extensions, consommant des centaines d'hectares et a vu son périmètre urbain dépassé les limites Nord de la zone industrielle et intégré la cité SONATRACH, qui était une petite agglomération secondaire de Khenchela.

Au plan spatial, ces extensions se sont traduites par des modes différents d'occupation de l'espace et d'importants programmes d'habitat :

V.1.4- Entre 1984 et 1994 :

- La réalisation de 1.077 logements sociaux ;
- La programmation de 1.919 logements promotionnels
- La création d'environ de treize (13) lotissements pour l'habitat individuel ;

- La réalisation de la zone industrielle et la programmation de la zone d'activités et de dépôt pour laquelle dix (10) ha sont réservés.

V.1.5- Après 1994 :

- La programmation de 2.953 logements sociaux ;
- La programmation de 983 logements promotionnels ;
- La programmation de 180 logements sociaux participatifs ;
- 250 logements dans le cadre des œuvres sociales.
- La réalisation de 1.030 logements évolutifs ;
- La création de sept (07) lotissements, (1.428 permis de construire sont livrés depuis 1998 soit une moyenne de 247 permis par an).

En outre, la ville de Khenchela a connu un développement de son niveau d'équipement et la réalisation de plusieurs infrastructures dont :

- Les sièges, de l'APC ; de la Directions des Affaires Religieuses, la Direction des Transports et la Direction des Forêts.
- Le centre universitaire et deux cités universitaires au Nord;
- Un hôpital à l'Ouest de la ville ;
- Le nouveau siège de la wilaya ;
- La gare routière en cours de réalisation;
- Le complexe touristique en cours de réalisation;

Ces extensions se sont traduites par une consommation excessive et irrationnelle des terrains urbanisables déjà rares, et le mitage des terres agricoles et l'émergence de l'habitat spontané.

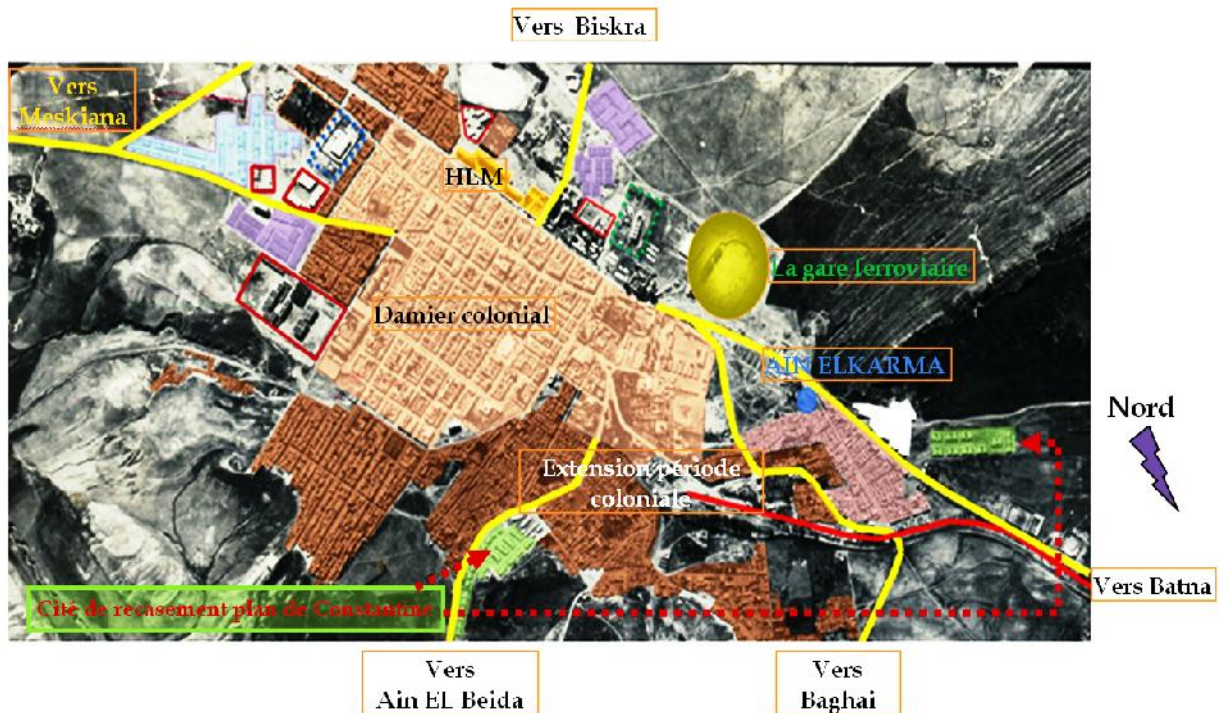
V.2- Analyse du tissu urbain :

La configuration spatiale actuelle de l'agglomération de Khenchela est le résultat d'un processus d'urbanisation qui s'est déroulé au cours d'étapes de croissance successives, laissant apparaître des ensembles spatiaux différenciés aisément lisibles sur le terrain :

- Le tissu central (le noyau colonial) ;
- Les quartiers populaires ;
- Le tissu périphérique (les zones d'extension récentes).

V.2.1- le tissu central (le noyau colonial) :

De création coloniale, ce tissu se distingue par son organisation spatiale, sa morphologie et son architecture. En effet sa structure urbaine à trame orthogonale conçue suivant un plan en damier préétabli est basé essentiellement sur le découpage en îlots réguliers carrés et rectangulaires (fig. IV.2), de dimensions différentes allant de 35 x 50m à 185 x 60 m.



Carte IV.5 : le damier colonial

Source : élaboré par l'auteur, 2011

Les grands îlots sont occupés par les équipements tels que l'hôpital. Cette unité (l'îlot) constitue l'élément de base déterminant de la trame urbaine dont la taille de l'affectation, révèle trois modes d'occupation de l'espace :

- Les îlots blocs occupés quasi entièrement soit par un équipement soit par un groupe d'habitations avec un CES $\approx 90\%$;
- Les îlots occupés par le CEM et la sûreté de la wilaya avec un CES $\approx 40\%$.
- Les îlots entièrement vides (la place des martyres et le cimetière chrétien).

La structure de ce noyau est rationnelle et compacte par les modes d'occupation (habitat et équipements) desservis par une voirie obéissant à la trame orthogonale.

A la différence des habitations individuelles de style colonial, évoluant sur un ou deux niveaux dont l'architecture est conçue sans aucune ornementation représentative du

19^{ème} siècle, l'architecture des équipements classique est riche au niveau du décor et de l'ornementation. Beaucoup d'habitations individuelles ont connu des opérations de rénovation ponctuelle et/ou de surélévation menée sans respect du patrimoine architectural qui font perdre le caractère historique au noyau et la disparition des édifices marquants. Le caractère urbain du noyau est accentué par l'implantation des activités commerciales et de services au rez-de-chaussée des constructions animant ainsi la vie urbaine.



Fig. IV.4 : Le noyau colonial de Khenchela; Les opérations de rénovation et de sur-élévation ponctuelles Continuent de porter de graves atteintes au patrimoine historique et architectural.

Cependant, le noyau est dépourvu d'éléments de repères caractérisant le plan en damier, comme espace d'animation, de rassemblement et de spectacle nécessaire au bon fonctionnement de l'agglomération.

Le noyau n'en compte qu'une seule place (place des martyrs) qui n'arrive pas à satisfaire sa vocation en tant qu'espace marquant un moment fort dans l'espace urbain.

V.2.2- Les équipements :

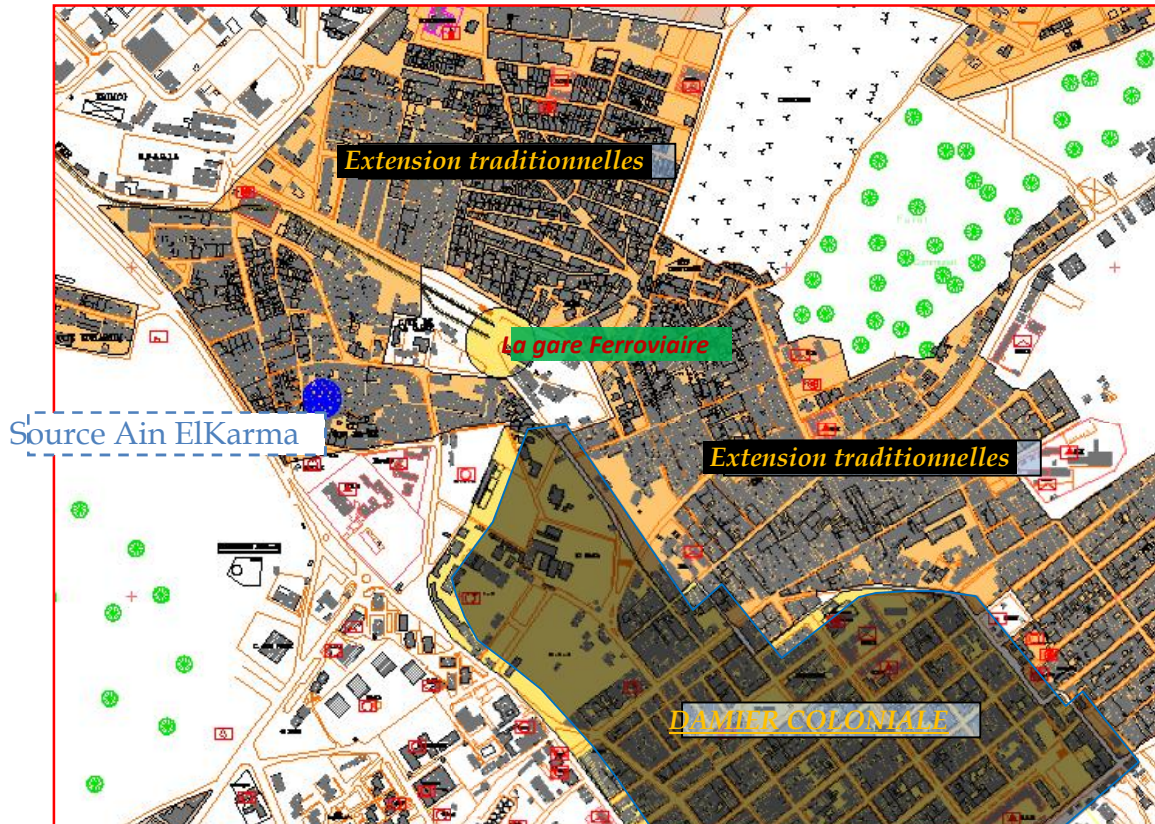
Le centre ville concentre les équipements suivants : Siège de la Wilaya, siège de l'Assemblée Populaire Communale, trois (03) écoles primaires, une Sûreté Urbaine et structure de la Gendarmerie Nationale, deux (02) mosquées et une école coranique, trois (03) hôtels, agences de voyages, une piscine, certaines Directions de Wilaya, centre de rééducation, Banques, PTT et les services et commerces intégrés au rez-de-chaussée des habitations dans les différents points du centre. En effet, on assiste à une sorte de décentralisation des activités administratives et commerciales vers les nouveaux quartiers. Toutefois, les spécificités fonctionnelles et organisationnelles du centre lui confèrent un rôle de pôle important, autour duquel s'articule l'ensemble de la ville de Khenchela, une attraction sur les différents quartiers et qui engendre d'importants problèmes, entre autres :

- Une augmentation de la circulation automobile, notamment durant les heures de pointe ;

- Une saturation des voies due aux manques d'aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du centre ville.

V.2.3- Les quartiers populaires :

Ce sont des quartiers à vocation résidentielle, composé des cités traditionnelles qui datent de l'époque coloniale : cité Ennassim, Ain EL Kerma, cité Boujelbana, cité Marito, cité de la gare, et des cités récentes.



Carte IV.6 : les 1ères extensions traditionnelles

Source : élaboré par l'auteur, 2011

Ils présentent des modes d'occupation des sols irrationnels, un cadre bâti compact et serré qui mettent en évidence la spontanéité de leur apparition et de leur évolution qui échappent à toutes les règles d'urbanisme. Ces quartiers ne font qu'accentuer les problèmes déjà posés : délinquances sociales, dégradation de l'image urbaine de l'agglomération déjà nécessitante d'embellissement et de réhabilitation et difficultés de desserte par les différents services que la ville doit leur assurer.

V.2.3.1- Cité ENNASSIM:

Connue sous le nom de CHABORD. Son tissu est découpé en mailles orthogonales suivant une trame urbaine très serrée aux îlots irréguliers, limités par des ruelles et impasses à l'état de piste, très dégradées. Son cadre bâti est composé d'environ 75 habitations individuelles évoluant sur un seul niveau avec un CES très élevé de plus de 90%. Elle n'est dotée que d'une seule école primaire. (Voir Fig. IV.5)



*Fig. IV.5 : Cité de recasement Ennassim
Connu sous le nom de CHABORD*

V.2.3.2- Cité AIN EL KERMA :

Localisée au Nord Est de l'agglomération, elle est exclusivement résidentielle, son cadre bâti dense et compact est constitué d'habitat individuel spontané évoluant sur différents niveaux allant du RDC au R+3, avec des structures en poteaux poutres.

La cité Ain El Kerma est dépourvue d'une trame régulière, ses îlots sont délimités par des ruelles et des impasses très étroites en état moyen.

V.2.3.3- Cité BOUDJELBANA :

Il s'agit d'un quartier spontané issu de larges opérations d'auto construction, son cadre bâti est desservi par des ruelles et des impasses très étroites. Le quartier est composé d'habitations individuelles qui occupent à 100% les lots, donnant ainsi un tissu dense.

V.2.3.4- Cité ARGOUB IDRIS :

A l'instar des quartiers populaires de la ville, cette cité présente un cadre bâti dense composé exclusivement d'habitations individuelles auto construites à structure de poteaux poutres et évoluant sur différents niveaux allant de RDC à R+2.

V.2.3.5- Cité du cimetière :

C'est une cité exclusivement résidentielle où les parcelles sont occupées entièrement par de l'habitat individuel spontané. Elle est dépourvue d'équipement.

V.2.3.6- Cité de la gare :

Elle est composée des habitations individuelles en auto-construction évoluant sur deux à trois niveaux.

Sa partie Est présente un tissu moins dense, et sa partie centrale constitue la gare routière de la ville de Khenchela.

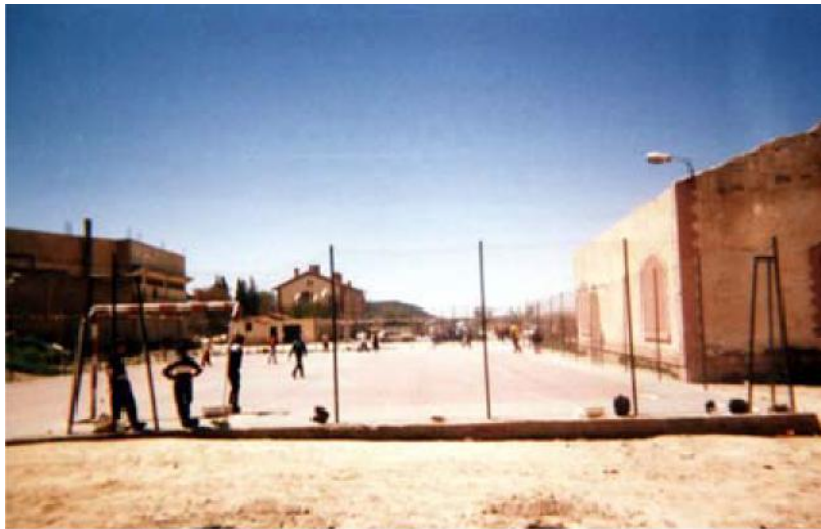


Fig. IV.6 : terrain de sport en face de la gare ferroviaire



Fig. IV.7 : la Gare Ferroviaire période coloniale

V.2.3.7- Cité El Amel :

Elle s'est développée spontanément le long de la route de Ain Beida, elle ne contient que des habitations individuelles auto-construites sur des parcelles de diverses formes géométriques. Cette cité est dotée d'une école primaire et d'un CEM.



Fig. IV.8 : A la Cité El Amel, un traitement de façade inachevé.

V.2.3.8- Cité des jardins :

C'est une cité d'habitations individuelles spontanées donnant un tissu compact et dense, sa trame est orthogonale composée d'îlots desservis des ruelles et d'impasses très étroites de moyen état.



Fig. IV.9 : A la Cité des jardins des constructions spontanées en dur et des impasses ne facilitant pas une fonctionnalité au sein de ce quartier.

V.2.3.9- Cité HASNAOUA :

Elle s'est développée à l'Est du noyau colonial, la continuité des rues de ce dernier lui a conféré une trame orthogonale plus ou moins structurée. Les parcelles composant les îlots sont entièrement occupées donnant, en effet, un tissu compact, composé de constructions d'habitat individuel dont les niveaux varient entre RDC et R+2.

V.2.3.10- Cité YOUSFI :

Sa trame orthogonale est structurée à l'aide des rues qui la découpe en îlots rectangulaires composés de parcelles quasi entièrement construites. L'absence totale des équipements illustre son caractère résidentiel.

V.2.4- les quartiers périphériques :

Pour mieux présenter les tissus périphériques, nous avons procédé à leur découpage en plusieurs zones dont les caractéristiques sont récapitulées dans le tableau ci-après « Tab IV.3 ».

Tab. IV.3 : Récapitulatif des caractéristiques des zones d'extension

Zones Urbaine	Habitat Individuel	Habitat Collectif	Equipements	Observations
Zone Urbaine n° 01 « Nord »	- Lotissement Ennour et 24 Février - Auto constructions		- 02 EFE - 01 CEM - 01 Lycée - 01 Cimetière	Les deux lotissements sont faiblement occupés et l'auto construction est en forme tentaculaire le long de la route d'Ain El-Beida
Zone Urbaine n° 02 Cité M. Reddah	- Lotissement cité Moussa Reddah. - 190 logements évolutifs	- 570 logements sociaux	- Cité universitaire - salle de soins - 02 EFE	Tissu urbain non achevée Manque important en matière d'aménagement de la voirie et des espaces urbains.
Zone urbaine n°03 « Nord Ouest »	- Lotissement cité Lamouchi. -camp des Italiens.	- 214, cité 18 février - 492, cité des 1000 logements	- 02 EFE - 01 CEM - 01 Mosquée - 01 Auberge - 01 dispensaire - Centre universitaire - Cimetière de CHOHADA - Hôpital - Siège de BNPG - Quelques directions	Tissu non achevée à 40% et Accuse un retard en matière d'aménagement de voirie.
Zone urbaine n°04 « EST »	- Lotissement Tarek ibnziad - Lotissement ben Boulaid. - Lotissement 105 (108 lots) - Lotissement 214 lots - " " Zoui 2 (632lots). - " " Zoui 3 (360lots). - Lotissement 35 lots	- cité 12 logements - cité 220 logements - cité 80 logements - cité 60 logements - cité 40 logements	- DEC «Académie». - Lycée. - 02 CFPA. - 01 EFE. - 01 CEM. - 01 Maison de jeunes. - 01 Parc APC. - 01 Mosquée. - 01 PTT. - CASOREC. - Dispensaire.	Tissu non achevée à 60 % et Accuse un retard en matière d'aménagement
Zone urbaine n°05 « SUD EST »	- Lotissement 334 Lots. - Lotissement Aurès. - Lotissement Mostakbal. - Lotissement 344 lots - " " (25 lots sociaux). - " " (123lots sociaux). - Lotissement 372 lots. - coopérative El Ahlam. - Coopérative Familiale. - coopérative Erriadh.	- cité 320 logements SONATIBA - cité 440 logements - cité 270 logements - cité 936 logements COSIDER	- DPAT. - Poly Clinique. - DSP. - Gendarmerie. - 02 lycées. - 03 EFE. - 01 Mosquée. - terrain de Football.	Tissu non achevée à 60 % et l'aménagement urbain non achevée.
Zone urbaine n°06 « SUD »	- Coopérative Laghror Abes. - Coopérative El Amel. - Coopérative Domaine. - L'auto-construction.	- cité 700 logements El mendhar eljamil - cité 400 logements - cité 100 logements - cité 100 logements - cité 90 logements	- Salle de sport. - Hôtel. - CIAJ. - ACTEL. - Centre téléphonique. - Institut N FP. - centre psychopédagogi. - SUC - 01EFE - terrain de Football.	la prédominance de l'habitat collectif. l'aménagement urbain non achevée.

Zones Urbaine	Habitat Individuel	Habitat Collectif	Equipements	Observations
<p>Zone Urbaine n° 07</p> <p>« SUD »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement Moulay. - Lotissement 326 Lots. - “ ” Babar1 (224 Lots). - “ ” Babar2 (297 Lots). - 50 villas militaires. - Ferme Marir (Auto constructions). 		<ul style="list-style-type: none"> - Clinique. - 01 CEM - 01 Lycée - complexe omnisport. - sûreté urbaine. 	<p>la prédominance de l'habitat individuel. Cette zone accuse un retard en matière d'aménagement urbain.</p>
<p>Zone Urbaine n° 08</p> <p>« SUD Ouest »</p>		<ul style="list-style-type: none"> - cité 748 (752 logts). - cité 300 (238 logts). - cité 110 logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - sûreté urbaine. - 01 PTT. - Clinique. - Maternité. - Dispensaire. - crèche. - Annexe APC. - centre commercial. - mosquée. - 01 EFE 	
<p>Zone urbaine n°09</p> <p>« OUEST »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Auto construction. 	<ul style="list-style-type: none"> - cité 90 logements - cité 150 logements - cité 120 logements - cité 120 logements - cité 40 logements 	<ul style="list-style-type: none"> - 02 Banques. - siège de la Wilaya. - Crèche. - Hôtel de police. - 01 piscine. - 01 CSP. - 01 Jardin publique. - 01 dispensaire. - 01 Assurance. - Coopérative céréalière. - Tribunal. - sûreté de wilaya - cité administrative - 01 Daïra. - 01 Stade municipal. - 01 Clinique. - 01 Complexe PTT. - 04 EFE. - Hôtel des finances. - DJS - UGTA 	<p>Concentration des équipements qui concerne la majorité des services administratifs de la ville de Khenchela</p>
<p>Zone urbaine n°10</p> <p>« OUEST »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement Ennasr. - Lotissement Essaada. 	<ul style="list-style-type: none"> - cité 300 logements - cité 40 logements - cité 140 logements - cité 83 logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Chambre Agricole. - DFP. - Gendarmerie. - Assurance. - Direction des PTT. - Poste. - 02 EFE. - 01 CEM. - Terrain de football. 	<p>Le cas d'étude lotissement Ennasr.</p>
<p>Zone urbaine n°11</p> <p>« OUEST »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement 1^{er} novembre. - Lotissement 05 juillet. - Lotissement 257 lots. - Lotissement 128 lots. - Lotissement 36 lots. - Lotissement 104 lots. - coopérative 24 février. - le reste de la cité Chabord opération de démolition dans le cadre du programme RHP. 	<ul style="list-style-type: none"> - cité 400 logements - cité 140 logements - cité 370 logements - cité 752 logements « une partie » 	<ul style="list-style-type: none"> - PTT. - Dispensaire. - salle de sport. - centre de sourds et muets. - 01 Technicum. - 03 EFE. 	<p>L'extension menace la forêt. L'état des constructions non achevé.</p>

Carte IV.7 : Récapitulatif des caractéristiques des zones d'extension

Source : élaboré par l'auteur, 2011

V.3- L'impact de la zone industrielle sur la ville de Khenchela :

Au moment de sa création, la zone industrielle était distante d'environ un (01) kilomètre de la ville. Mais, sous l'effet des continuelles extensions, celle-ci se retrouve intégrée, et même imbriquée à l'intérieur du périmètre urbain et entourée des quartiers résidentiels, ce qui ne va pas sans conséquences négatives sur l'environnement de l'agglomération (pollution, bruit, dégradation de la voirie, ...etc.).

V.4- Etat et typologie de l'habitat :

Les différentes étapes du développement de la ville ont donné naissance à une morphologie urbaine marquée par une typologie d'habitat variée :

- l'habitat individuel se divise en :
 1. Habitat traditionnel : colonial, cité de recasement ;
 2. Habitat individuel récent : lotissements, coopératives, évolutif
- l'habitat collectif :
 1. Habitat collectif colonial.
 2. Habitat collectif récent.

V.5- habitat individuel colonial :

Ce type d'habitat se trouve au niveau du noyau colonial, il se caractérise par son homogénéité architecturale. Néanmoins sa situation dégradée nécessite de grandes opérations de réhabilitation afin de mettre fin aux opérations de rénovation et de surélévation ponctuelles.

V.6- les cités de recasement :

Leur création date de l'époque coloniale, ayant pour finalité de loger les indigènes (cité Ennassim). Vu la situation dégradée des habitations qui n'offrent pas de conditions d'habitabilité, ce qui nécessite l'intervention sur ces tissus pour leur rénovation ou restructuration.

V.7- les lotissements :

C'est le type d'habitat le plus répandu, occupant la plus grande partie de la superficie de la ville de Khenchela. De 1978 jusqu'à 2010, trente six (38) lotissements ont été créés. S'étalant sur une superficie d'environ 400 Ha et offrant 7.873 lots « voir tab IV ». Ils sont localisés dans les zones d'extensions, notamment dans la partie Sud de la ville.

Les lotissements créés dans le cadre de la loi 74/26 « réserves foncières »

Désignation du lotissement	La nature juridique			Surface foncière			N ^{br} De lots	Permis de Lotir	Situation actuelle		Observations
	Propriétaire	Situation régularisée	Situation non régularisée	Ha	Are	Care			Régularisé	Non régularisé	
ENNASR	Communale	Oui	/	26	54	22	370	28/05/1991	301	69	Création de 30 lots « poches vides »
IBN Roched	"	Oui	/	07	93	44	375	05/09/1995	91	284	Néant
105 lots	"	Oui	/	02	08	21	104	20/09/1993	102	02	Plus
104 lots		Oui	/	04	07	60	104	20/09/1993	102	02	Néant
214 lots		Oui	/	08	12	76	214	22/12/1992	211	03	Néant
1 ^{er} Novembre		Oui	/	07	67	00	147	29/07/1992	128	19	Création de 27 lots « poches vides »
326		Oui	/	11	25	20	326	22/12/1992	303	23	Création de 18 lots « poches vides »
Abbes Laghrou		Oui	/	01	56	50	32	12/02/1992	29	03	Néant
Belle vue		Oui	/	02	77	97	53	21/07/1992	48	05	Création de 05 lots « poches vides »
257 lots		Oui	/	04	07	60	257	12/07/1992	257	00	Création de 08 lots « poches vides »
Tarek ben ziad		Oui	/	16	34	60	229	19/10/1993	199	30	Création de 13 lots « poches vides »
Saada		Oui	/	08	77	23	241	23/03/1991	210	31	Néant
128 lots		Oui	/	05	12	80	128	08/02/1993	125	03	Néant
Aurès		Oui	/	26	97	14	439	29/05/1993	384	55	Création de 21 lots « poches vides »
344 lots		Oui	/	11	76	88	344	17/08/1992	341	03	Création de 01 lot « poches vides »
Ben Boulaid		Oui	/	29	86	07	415	20/09/1993	341	75	Création de 11 lots « poches vides »
Ei Mostakbal		Oui	/	08	25	60	114	29/07/1992	95	18	Néant
Ei Kahina		Oui	/	14	66	09	400	30/07/1993	367	33	Néant
05 juillet		Oui	/	07	07	20	254	30/06/1991	235	19	Création de 07 lots « poches vides »
137 lots El Wifak		Oui	/	03	71	60	137	30/08/1994	117	20	Néant
Total				208	65	71	4685		3984	701	

Source : la Conservation foncière de Khenchela, sept. 2011

Les lotissements créés dans le cadre de la loi 90/25 « Orientation foncière »

Désignation du lotissement	La nature juridique			Surface foncière			N ^{br} De lots	Permis de Lotir	Situation actuelle		Observations
	Propriétaire	Situation régularisée	Situation non régularisée	Ha	Are	Care			Régularisé	Non régularisé	
Zouï 2	AFL	Oui	/	23	24	30	243	06/02/1999	198	45	Néant
Zouï 1	"	Oui	/	23	24	80	337	23/12/1995	325	12	Néant
372 lots	"	Oui	/	14	93	16	372	12/12/1998	348	24	Création de 01 lots « poches vides »
779 lots	URBACO	Oui	/	41	43	85	779	03/12/2001	641	138	Création de 64 lots « poches vides »
299 lots	AFL	Oui	/	10	00	00	299	07/01/1998	271	28	Néant
Babar 01	"	Oui	/	10	00	00	231	04/08/1996	230	01	Néant
Babar 02	"	Oui	/	11	24	35	282	17/01/2001	250	32	Création de 03 lots « poches vides »
50 lots	"	Oui	/	00	95	62	50	13/09/1999	33	17	Néant
37 lots	"	Oui	/	07	75	00	37	26/12/1999	07	30	Néant
29 lots Hafidhi	Privé	Oui	/	00	89	56	29	05/12/1994	25	04	Néant
123 + 25 lots	AFL	Oui	/	04	77	94	148	04/11/2003	132	16	Néant
36 lots	AFL	Oui	/	00	83	60	36	04/04/2002	28	06	Néant
35 lots	AFL	Oui	/	02	62	00	35	12/07/1999	29	06	Néant
32 lots	AFL	Oui	/	01	28	62	32	11/05/1996	18	14	Création de 03 lots « poches vides »
47 lots ALN	ARAN	Oui	/	02	00	00	47	25/09/1999	44	03	Néant
Total				150	22	80	2957		2579	378	

Source : la Conservation foncière de Khenchela, sept. 2011

Les lotissements créés dans le cadre de la loi 90/25 « Orientation foncière »

Désignation du lotissement	La nature juridique			Surface foncière			N ^{br} De lots	Permis de Lotir	Situation actuelle		Observations
	Propriétaire	Situation régularisée	Situation non régularisée	Ha	Are	Care			Régularisé	Non régularisé	
137 lots UGTA	Etat	Oui	/	02	40	24	137	10/08/1997	137	00	Néant
28 lots SNAPAP	"	Oui	/	00	30	88	28	28/11/2000	28	00	Néant
66 lots SNAPAP	"	Oui	/	00	76	00	66	28/11/2000	66	00	Néant
Total				02	17	12	231		231	00	

Source : la Conservation foncière de Khenchela, sept. 2011

Tab IV.4 Chronologie de l'évolution des lotissements

Depuis 1978 à 2010 de la ville de Khenchela par date, surface et en nombre de lots

Source : conservation foncière, 2011

Les tissus de ces lotissements se caractérisent par un désordre généralisé, que traduisent les constats suivant :

- Une forte consommation de l'espace ;
- Un tissu compact, marqué par des parcelles généralement à une seule façade, occupées quasi entièrement, ce qui donne un coefficient d'emprise au sol (CES) dépassant les normes admises dans les lotissements, et c'est ce qui donne :
- Un déséquilibre surface bâtie, - surface libre (les surfaces destinées aux espaces plantés sont réduits).
- Un favoritisme de l'aspect massif des habitations.
- Une qualité architecturale médiocre, donnant une superposition des étages, et une diversité non harmonieuse des rapports de hauteurs.
- Manque de finition donnant une image agressive et d'un chantier éternel à ciel ouvert au sein des cités résidentielles



Fig. IV.10 : Les lotissements au niveau de chef lieu de Wilaya,
Une hétérogénéité des façades et des niveaux.

V.8- Les coopératives :

Ce type d'habitat est localisé dans sa majorité dans la partie sud de la ville, il se distingue des lotissements par un nombre réduit des lots, leur qualité architecturale étudiée et le mode d'occupation des parcelles.

Désignation du lotissement	La nature juridique			Surface foncière			N ^{br} De Lots	Permis de Lotir	Situation actuelle		Observations
	Propriétaire	Situation régularisée	Situation non régularisée	Ila	Are	Care			Régularisé	Non régularisé	
24 février	Communale	Oui	/	00	91	62	23	08/05/1999	14	09	Néant
El BADR	"	Oui	/	00	72	00	17	26/11/1997	15	02	Néant
ERRABIA	"	Oui	/	00	63	00	14	04/12/1995	11	03	Néant
EL AFAK	"	Oui	/	00	90	00	20	18/12/1991	17	03	Néant
EL AHLAM	"	Oui	/	00	45	00	13	02/11/1944	13	00	Néant
ERRAIADH	"	Oui	/	00	50	00	19	05/03/2000	15	04	Néant
AFAK 2000	"	Oui	/	00	90	00	08	25/10/1995	08	00	Néant
05 juillet	"	Oui	/	00	50	00	18	09/05/1999	17	01	Néant
Nouvelle cité	"	Oui	/	00	20	00	13	22/04/1996	12	01	Néant
Med Boudiaf	"	Oui	/	00	22	40	20	16/05/1995	19	01	Néant
El Hayat	"	Oui	/	00	16	00	10	17/03/1997	10	00	Néant
Edhouia	Privé	Oui	/	01	50	00	38	18/12/1999	34	04	Néant
Echourouk	APC	Oui	/	00	50	00	18	19/01/1997	17	01	Néant
El AHD	ETAT	Oui	/	00	12	50	08	19/07/1995	08	00	Néant
EL DJAdid											
Abbes laghour	APC	oui	/	00	67	50	26	12/01/1997	19	07	Néant
El Hayat	Privé	Oui	/	00	68	00	34	09/04/2003	31	03	Néant
Et Thakafa	APC	Oui	/	00	75	00	20	02/10/1996	20	00	Néant
EL Amel	Privé	Oui	/	01	26	83	54	28/12/2004	00	54	Néant
Total				11	59	85	373		281	93	

Source : la Conservation foncière de Khenchela, sept. 2011

Tab IV.5 : Etat globales des coopératives immobilières

Source : conservation foncière, 2011

V.9- l'évolutif :

Ce type se localise dans la cité Moussa Reddah au Nord et route de Tamza au Sud Ouest. Ce type d'habitat offre une certaine unité du tissu.



Fig. IV.11: Le programme de logements évolutif au niveau du quartier Moussa Reddah, en R+1, Un programme en état de dégradation avancé avant même son occupation.

Source : PDAU, 2004

V.10 - l'habitat collectif colonial :



Fig. IV.12: La cité HLM au niveau du centre ville, un type d'habitat collectif colonial.

Source : PDAU, 2004

Ce type d'habitat est localisé au centre ville. Cet ensemble se résume aux trois barres des HLM qui ont fait l'objet d'une rénovation pour leur conservation

V.11- l'habitat collectif récent :



Fig. IV.13 : L'habitat collectif au niveau du chef lieu de Wilaya, Une solution pour la résorption des problèmes de logement.

Source : PDAU, 2004

Depuis 1974, la ville de Khenchela a connu le lancement de plusieurs programmes d'habitat collectif pour répondre aux besoins de sa population qui n'a cessé de s'accroître depuis l'indépendance. Parmi ces programmes, notons les deux Zones d'Habitat Urbaine Nouvelles (ZHUN) occupant une superficie totale de 135 ha et d'une capacité de 4.750 logements.



Fig. IV.14 : Au niveau du carrefour de la voie d'évitement avec la RN 88 menant à Ain Touila de nouveaux programmes d'habitat viennent gonfler la taille de la ville.

Source : PDAU, 2004

Face aux pressions sociales, continues et sans cesse croissantes, la priorité n'est généralement accordée qu'à la quantité, cette situation s'est traduite par l'abandon des espaces libres de récréation et de détente (aire de jeux, aire de stationnement, espaces verts ...) ajouté au manque chronique des équipements de voisinage.

VI- Schéma de structure :

La morphologie actuelle de la ville de Khenchela est le résultat d'un processus de croissance urbaine qui s'est déroulé au cours des différentes étapes. Cette croissance s'est enfin, opérée grâce à une succession d'opérations ponctuelles, initiées pour répondre à des besoins quantitatifs de chaque période, sans schéma directeur d'ensemble et dans l'absence d'une vision prospective d'aménagement. Quant à la préoccupation du devenir de la ville et sa cohérence ainsi que l'impact des mutations spatiales sur son organisation générale, ont été pour longtemps des affaires décalées. Ces pratiques ont pour conséquences des extensions relativement intégrées fonctionnellement et marginalisées spatialement, donnant un tissu urbain hétérogène résultant de juxtapositions de plusieurs ensembles d'habitat et d'équipements de forme et de nature différentes caractérisées, principalement par la dominance de l'habitat individuel toutes natures confondus.

VI.1- Organisation spatiale :

La forme générale de la ville de Khenchela est quasi-circulaire organisée autour d'un noyau colonial qui est le centre ville, vers lequel convergent les principaux axes de circulation qui structurent l'ensemble de la ville.

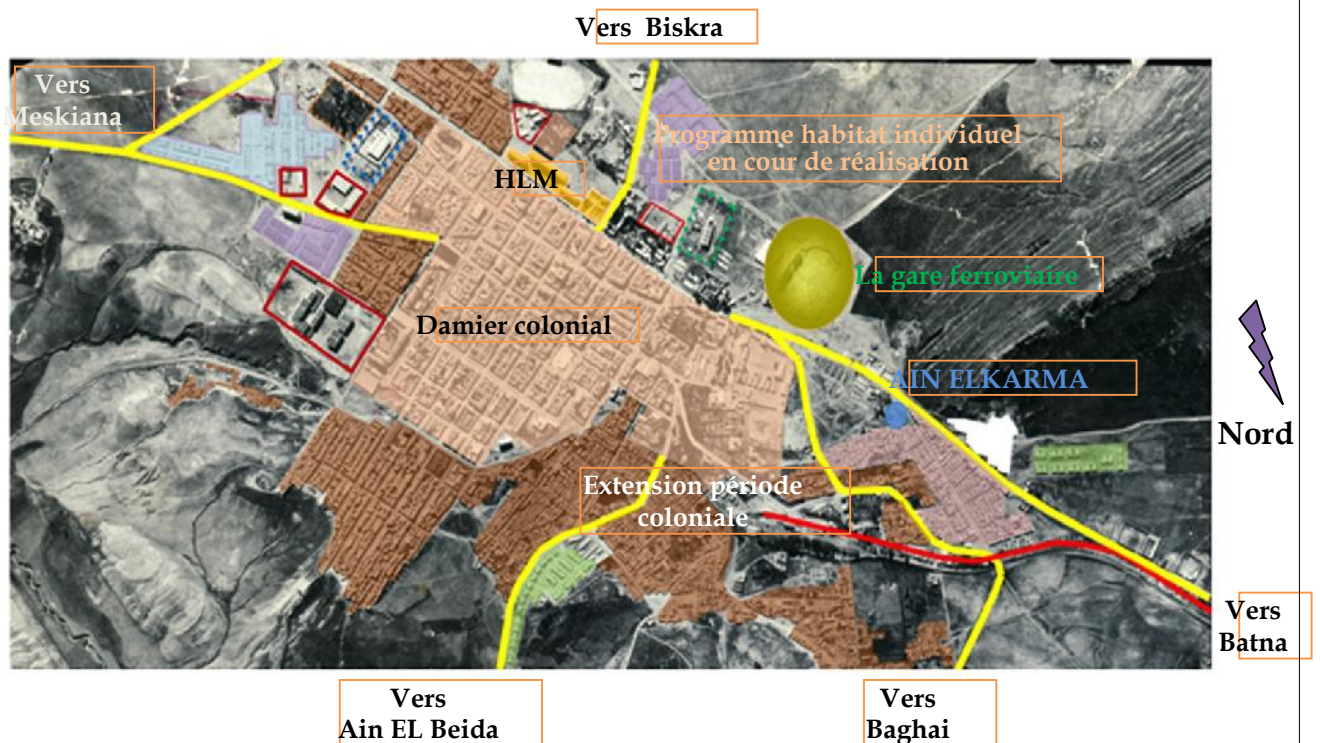
VI.2- Organisation fonctionnelle :

Un centre principal qui est le centre ville dont le rayonnement est lié à ses activités commerciales et de services développés exclusivement aux rez-de-chaussée des habitations et, à ses fonctions administratives. Les autres fonctions urbaines sont réparties sur les différents quartiers : le centre universitaire route de Batna et route d'Oum el bouaghi, les équipements administratifs répartis sur différents points de la ville.

Les activités commerciales se sont développées dans les différents quartiers, notamment au Sud du centre. La fonction de loisirs est renforcée par la réalisation du centre de loisirs scientifiques et le complexe omnisports au Sud de la ville.





VII. l'évolution du tissu Urbain :

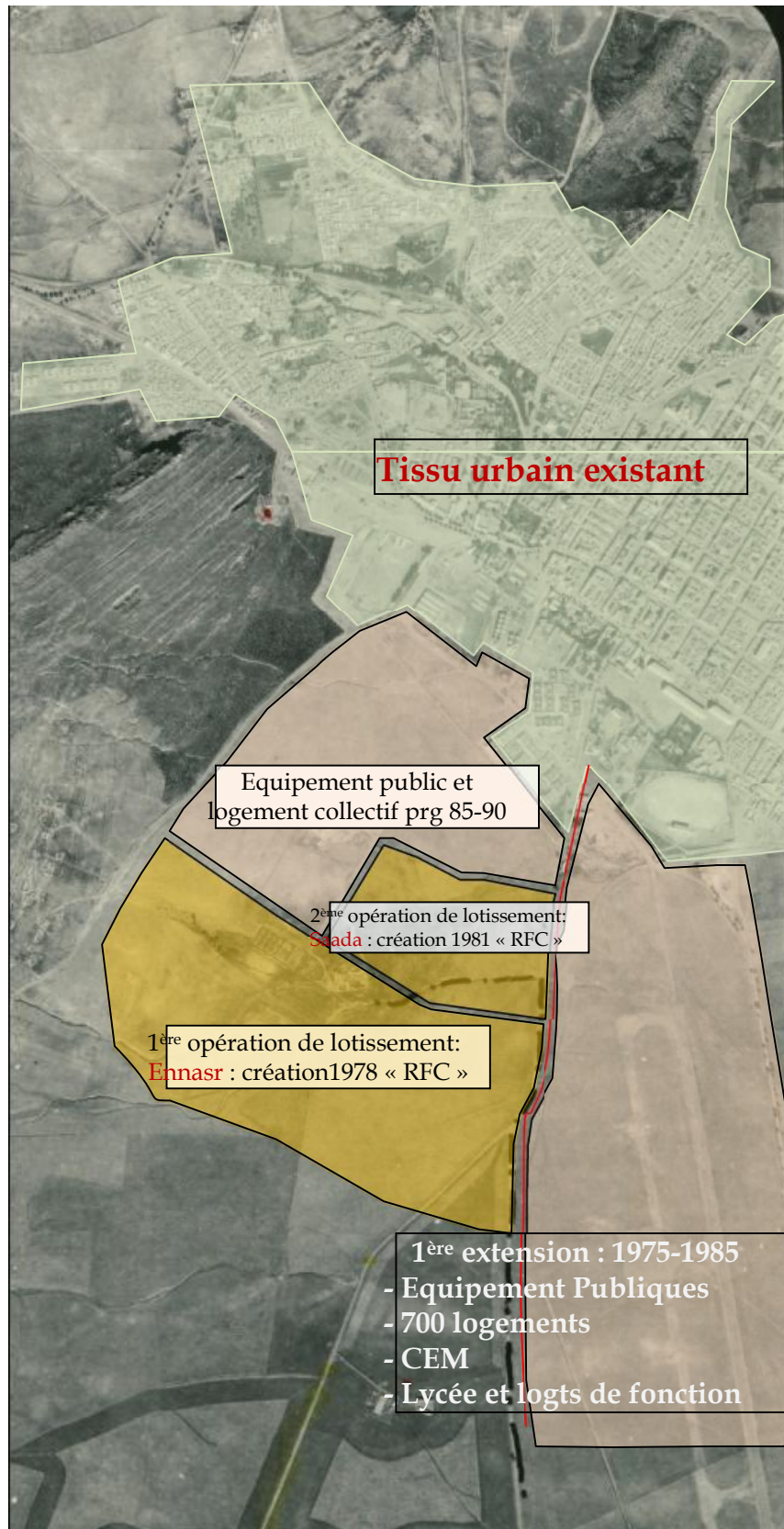
VII.1- Année 1972-1980 :



Carte VI.8 : carte photo aérienne de Khenchela en 1973.

Source : élaboré par l'auteur, 2012

-  Les premières opérations post coloniale, programme 80 Logts et 120 Logts ;
-  L'auto construit 50 % réalisé par l'Etat, 50% attribuée avec les matériaux de construction « parpaing, tuile, bois pour la charpente, boiserie porte et fenêtre ».
-  Programme de recasement « plan de Constantine »
-  Chemin de ferre



Carte IV.9 : L'extension entre les années 1975-1985

Source : élaboré par l'auteur, 2012

La première extension se situe au nord et au nord ouest de la ville, cela est due à cause des contraintes naturelles telles que la montagne et le ravin. La source d'Ain El karma est le point de concentration de la ville ancienne. L'aérodrome militaire dans la partie sud de la ville était dans la période coloniale comme un frein devant l'extension dans la ville vers le côté sud, après l'indépendance l'aérodrome abandonné est devenu un terrain d'assiette pour la première opération planifiée de logements collectifs et d'équipements publique, «Voir la carte IV.9».

VII.2- LECTURES DE LA 1^{ère} EXTENSION DE LA VILLE :

- 1- Contrainte naturelle «l'oued coté nord et nord sur» ;
- 2- l'élément montagneux coté ouest est une contrainte naturel qui influence l'extension;
- 3- la nature juridiques des terres, la plus part des terrains au Nord et Nord-est sont de nature juridique Melk ;
- 4- La plus part des terrains au Sud de la ville, sont de nature juridique domaniale ;
- 5- La déclivité des terrains est encourageante, ce qui incite le pouvoir public à programmer des opérations d'équipements et édifices publiques ;
- 6- La création de deux lotissements dans le cadre des réserves foncières, le lotissement ENASR et le lotissement SAADA ;

CONCLUSION :

En 1978, La commune de Khenchela dépendait de la wilaya d'Oum el Bouaghi, Daïra de Khenchela. A cette époque, Khenchela été parmi les daïras les plus favorisées en matière de développement, dans tous les secteurs, à cause de sa situation stratégique et du potentiel touristique, agricole et commercial que la commune se disposée.

L'extension de la ville est orientée vers les terrains plats, de qualité agricole plus ou moins importante, c'est un choix inévitable à cause des contraintes naturel et administratif cité précédemment.

Les lotissements ENNASR, et SAADA, sont les deux premiers lotissements créés par la commune conformément à l'ordonnance 74-26 portant création des réserves foncière aux profits des communes. La surface du lotissement ainsi que le nombre de lots « 370 » lots est plus important que celui de Saada « 210 lots », la situation des deux lotissements : le lotissement Saada prend limite avec le lotissement Ennasr sur le coté Nord;

La situation actuelle des deux lotissements ce diffère, à cause des influences du développement urbain remarquable et qui on donner une importance de point de vue stratégique par à rapport à la nouvelle ville de Khenchela « le nouveaux pole » ou des programmes de grande envergure en logements sociaux « collectif et semi collectif » et les équipements public et de services.

Ce facteur a met le lotissement Ennasr en valeur remarquable par rapport à la ville ancienne et les autres cités limitrophe.

On site aussi d'autres Facteurs:

- La voie de contournement du centre ville délimite le lotissement sur 03 cotés ; le lotissement a connu un développement a cause du phénomène du tropisme, dans un temps minime l'activité commerciale est devenue importante ;
- Ce phénomène a poussé les acquéreurs des lots en façade avec cette voie, de procéder à des extensions illicites, voir des extensions qui dépasses les 300 m², des superficies en extensions et des parcelles créés et construites sans pouvoir donner des explications, ni des motivations ;
- Le développement de la ville est orienté vers le sud, se qui a provoquer plusieurs changement sur les comportements des habitants du lotissement ;
- La valeur foncière et le pris du mètre carré est devenue inimaginable.



Chapitre V

Investigations et analyses

Cas d'étude lotissement Ennasr



I. Présentation de l'opération du lotissement Ennasr :

Conformément aux clauses du cahier des charges : n° 412/78 du 18 novembre 1978 approuvée par la wilaya d'Oum el Bouaghi

1^{er}) Décision d'autorisation l'aliénation :

Par délibération n°22 du 4 avril 1977 approuvée par monsieur le Wali en date du 18 Avril 1977, L'APC de Khenchela décide du principe de procéder à la cession de terrains à bâtir pour la construction d'habitation.

Cette décision entre dans le cadre de l'application des dispositions contenues dans le titre III du décret n° 76-27 du 07 février 1976, qui fixe les modalités financières de cession par les communes de terrains faisant partis de leurs réserves foncières.

Elle a pour but de concrétiser le principe reconnaissant à chaque Algérien aux termes de la charte nationale de droit au logement.

2^{ème}) Indications et nature des biens cédés :

L'immeuble à vendre constitue (I) un lotissement, il est situé sur la commune de Khenchela au lieu dit route de Babar et figure sous le n° 14 lot rural. Il contient en totalité 9 Ha, 95 Care.

Limité au nord par la cité des 120 logements édifée sur le lot rural n°13 ; au sud par les terrains vagues faisant partie du lot rural n° 50 ; à l'est par la route de Babar, à l'ouest par des terrains vagues faisant partie du lot rural n°12.

Cet immeuble est divisé en 238 lots dont la superficie varie entre 170 m² et 325 m².

Carte. V.1 : Carte de Khenchela 1972 Terrain choisi pour le lotissement Ennasr

Source : élaboré par l'auteur, 2011



3^{ème}) L'origine de propriété :

Le terrain appartient à la commune qui l'a acquis (4).

Terrain mis à la disposition de la commune par arrêté n° 90/75/DAGRAL/AAFL du 9 février 1976 de monsieur le Wali et dont la régularisation par voie de cession interviendra ultérieurement dès l'application affective des prescriptions de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 et dont l'acquisition a été demandée par la commune par délibération n° 57 du 12 novembre 1977 approuvée par monsieur le Wali le 03 décembre 1977 sous le n° 551/77.

4^{ème}) Obligations et servitudes :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Cahier des charges de lotissement établi par la SATO « bureau d'étude de la wilaya d'Oum el Bouaghi ».

Les acquéreurs supporteront les servitudes apparentes occultes, continues ou discontinues pouvant grever les terrains mis en vente et profiteront de celles actives, s'il en existe, le tout à leurs risques et périls sans que la présente clause ne puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il ne justifierait avoir, en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

I.1 : Conditions de cessions :1^{er}) Prix et cautionnement :

Le prix de cession du terrain est fixé à 70,00 DA le m². le prix définitif établi à la fin des travaux de viabilisation compte tenu des frais de toute nature encourus par la commune.

Tout postulant à l'acquisition d'un terrain devra obligatoirement déposer auprès du receveur municipal un cautionnement de 10% de valeur de cession du terrain lors de l'enregistrement de sa demande.

Ce cautionnement restera acquis à la commune au titre d'indemnité en cas de désistement du postulat. Il sera remboursé à l'intéressé dans le cas où celui-ci n'est pas retenu.

2^{ème}) modalité de paiement :

Le montant de la cession sera libéré, déduction faite du cautionnement entre les mains du receveur communal à la signature de l'acte de vente.

Toutefois, l'APC pourra exiger le versement d'un acompte (équivalent au maximum 50% du montant de la cession) dès approbation par le wali de la liste des candidats retenus.

3^{ème}) date d'entrée en jouissance :

La date d'entrée en jouissance est fixée pour chaque acquéreur dans l'acte qui constate la vente.

4^{ème} délai de réalisation de la construction :

La réalisation de la construction doit intervenir au plus tard quatre (04) ans, durée prorogable éventuellement à 5 ans après la date d'entrée en jouissance.

5^{ème}) destination du lot :

Le dit terrain servira principalement à la construction d'un logement à usage d'habitation familiale. L'acquéreur s'interdit toute cession de son habitation pendant une durée de 10 années après la construction sauf cas de force majeure et après accord express de l'APC.

6^{ème}) clause résolutoire :

Sous peine de résolution de la vente, l'acquéreur s'interdit formellement de morceler son lot figurant au plan de lotissement. De même le dit terrain ne peut faire sous quelque forme que ce soit l'objet d'aliénation de location ou d'échange entre l'acquéreur toute autre personne de droit privé ou public à l'exclusion de la commune et ce, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974, portant constitution des réserves foncières au profit des communes. La non réalisation de la constitution dans les délais prévus à l'article 4 sauf cas de force majeure emporte résolution de plein droit de la cession.

L'indemnité de résolution due à l'acquéreur sera légale au prix de cession du terrain en dinars constant augmenté d'une somme égale au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux approvisionnés et le prix de la main d'œuvre utilisés revalues au moment de la résolution.

I.3 : Obligation de construire :

Sur le lot vendu, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction de genre villa, en matériaux de caractère définitif. Chaque construction devra commencer au plus tard deux ans après la signature de l'acte et terminée au plus tard quatre ans après la date

de la dite signature sous peine de la résiliation de plein droit, de la cession sauf justifications sérieuses.

1^{er}) Permis de construction :

Avant toute construction les propriétaires devront demander l'autorisation de bâtir en constituant un dossier de demande de permis de construire prévu par l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 75-67 du 26 novembre 1975 et délivrée par monsieur le président de l'APC de Khenchela après examen et avis de la D.U.C.H.

2^{ème}) Prospect :

Aucune construction de quelques natures que ce soit ne pourra avoir vue directe à moins de quatre mètres de la limite de la propriété voisine.

3^{ème}) Hauteur :

La hauteur maximum des constructions à réaliser dans le lotissement ne pourra en aucun cas dépasser une hauteur de sept mètres cinquante (7,50 m) à l'acrotère pour une terrasse et à la sablière pour une couverture tuile cette hauteur ne pourra en aucun cas être augmentée de la longueur du retrait de la construction sur l'alignement du lot.

4^{ème}) Surface bâtie :

La surface totale occupée par la construction ne doit pas dépasser le 60% de la surface totale du lot.

Les limites avant la surface constructible devraient être obligatoirement, quand à la limite arrière elle pourra être en fonction du projet d'architecture sous respect du pourcentage indiquée en haut.

5^{ème}) Annexe à la construction :

Il est interdit de construire en annexe au bâtiment d'habitation un garage ou autre construction comme cellier buanderie poulailler. Ces annexes doivent être intégrées dans la construction d'immeuble. Sont prohibés ateliers fabriqué usine et entrepôts de tous genres compris ou non dans la nomenclature officielle des établissements insalubres ou incommodes. Les étables et les écuries sont interdites.

6^{ème}) Locaux commerciaux :

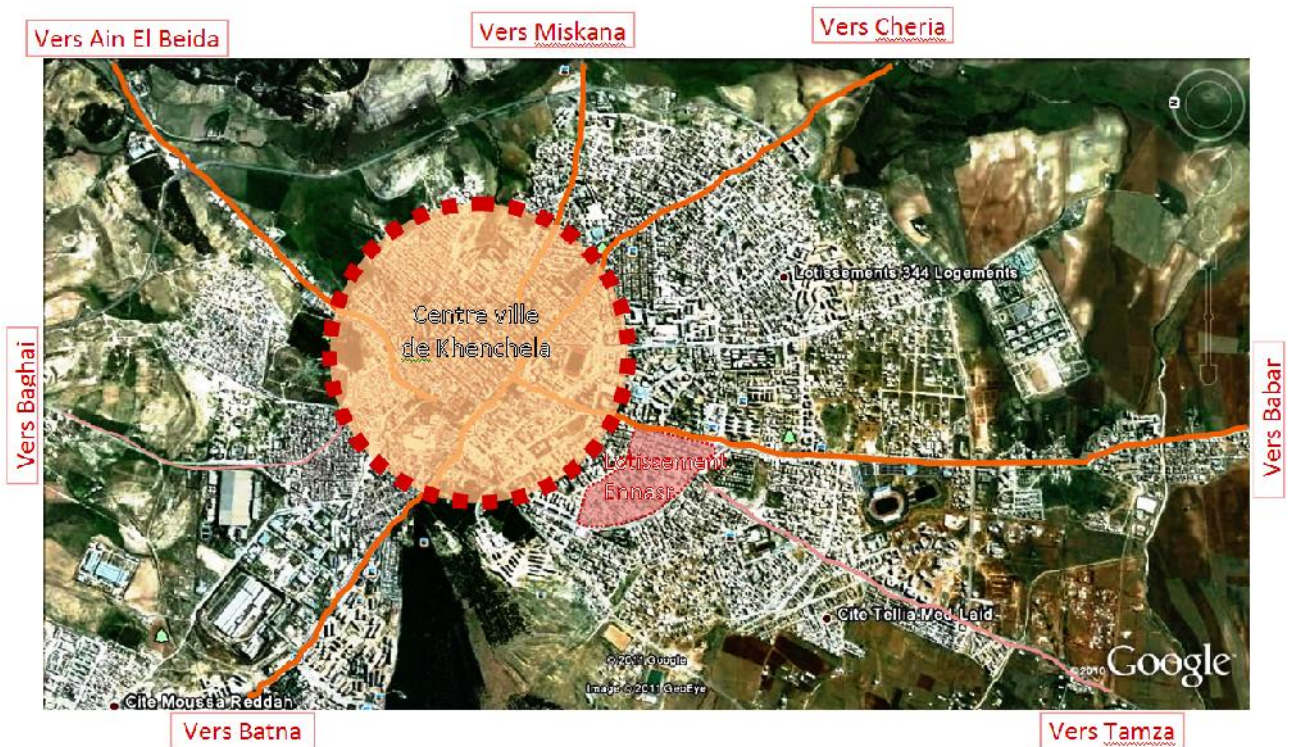
Les locaux commerciaux devront être dans les constructions des lots ne possédant pas de zone non aédificandi.

7^{ème}) Canalisation et travaux :

- Les canalisations d'égouts, d'eau potable, de gaz d'électricité et toutes autres d'intérêts collectif, pourront être réalisées et installées sous ou sur les voies du dit lotissement, même avant le classement éventuel dans la voie urbaine, et sans qu'aucun acquéreur puisse s'y opposer, ni demander d'indemnité pour tous travaux de premier établissement ou de réparation.
- Les acquéreurs pourront brancher à leurs frais, des égouts ou conduites sur celles établies, dans les voies nouvelles et pourront à cet effet ouvrir des tranchées, mais à charge par eux de remettre les lieux en état au plus tard dans le mois qui suivra la fin des travaux.
- Il front leur affaire personnelle de toute demande aux autorités compétentes, ainsi que tous abonnements à contracter en leur nom personnel.
- Les acquéreurs devront se conformer aux règlements sanitaires et d'hygiène en vigueur pour l'écoulement des eaux résiduaires. Il n'existe pas de servitude de passage et conduite d'eau ni de servitude de passage d'égouts.
- Les acquéreurs seront pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises dans le lotissement et notamment aux voies nouvelles, soit par eux même soit par fiat de leurs entrepreneurs, domestiques, ou ouvriers et faute de réparations dans un délai de un mois, il sera procédé par la commune aux frais de l'acquéreur responsable.

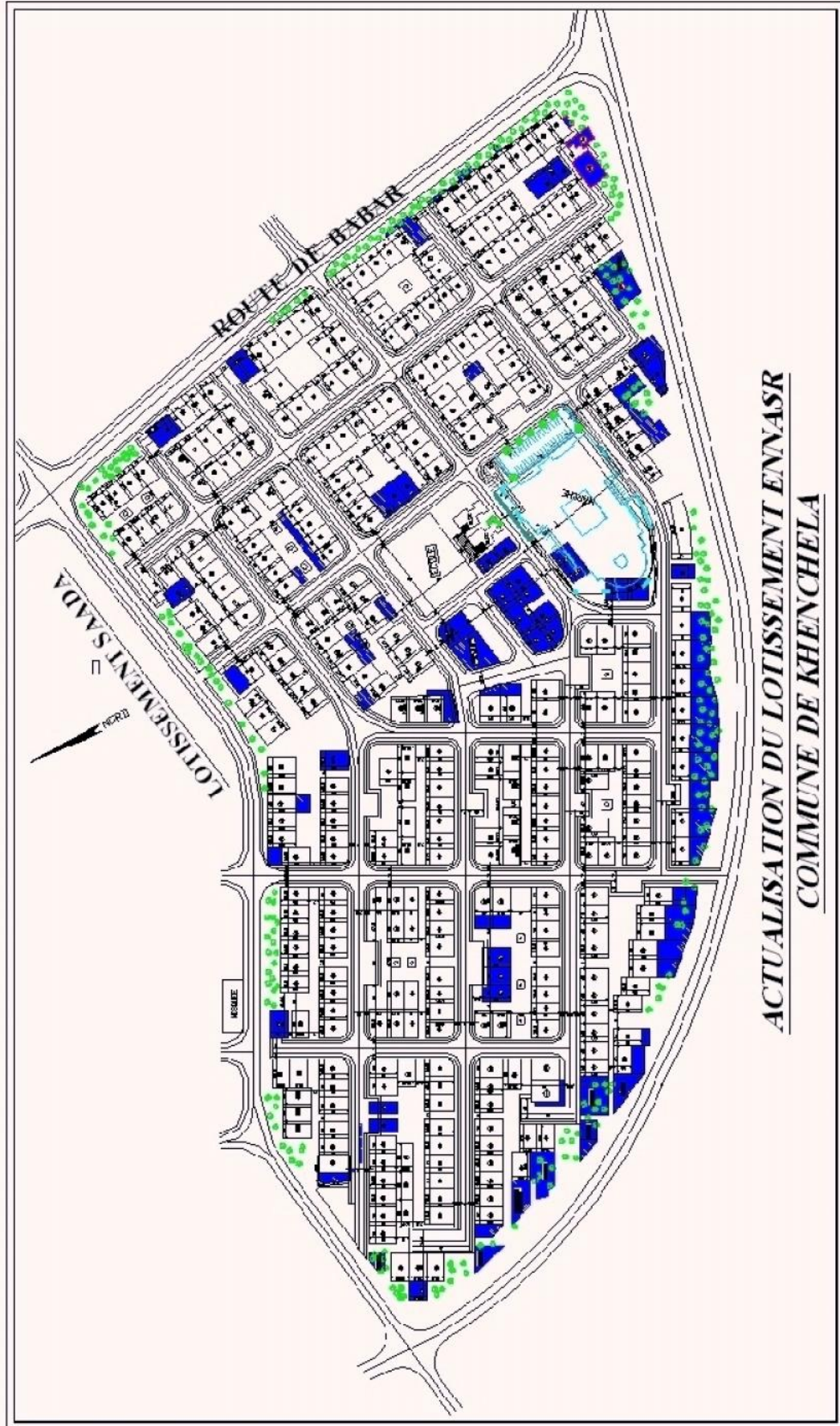
II- ETAT DES LIEUX :

L'Enquête à été menée avec précaution, afin de répondre aux objectifs de cette étude. La première phase était de faire la reconnaissance du lotissement ; par la suite établir l'actualisation de ce dernier après avoir mis sous les mains le plan parcellaire initial, ainsi que le cahier des charges, et toutes les informations nécessaires qui concernent le lotissement Ennasr. Cela est réalisé malgré les difficultés rencontrées auprès des services de l'Etat : absence des documents écrits et graphiques, les documents des permis de construire des acquéreurs au niveau du service de l'urbanisme de la DUC « archivés anarchiquement », sans cité le service de l'urbanisme de la commune. Aucun permis de construire, ne se trouve au niveau de la SUC de Khenchela.



Carte n° V.2 : situation du lotissement Ennasr par rapport à la ville

Source : élaboré par l'auteur, 2011



CARTE N° V.3 : plan d'actualisation du lotissement Ennasr

Source : élaboré par l'auteur, 2011

III : CONSTATS ET MISES AU POINT :

L'état de lieux est établi malgré les difficultés rencontrées, et nous avons obtenues les résultats suivants :

Le nombre de parcelle initiale « permis de lotir » été d'un totale de 370 lots dont 10 lots réservés pour équipements et 360 lots destinés pour la construction de 360 habitations individuelles. Il se trouve que le nombre actuel est augmenté de 40 lots ce qui totalise le nombre de 400 habitations individuelles :

- Nombre d'école primaire :	001
- Centre commercial :	001
- Clinique médicale privé :	001
- Nombre de permis de construire établi :	390
- Nombre de lots construits « habitation individuelle » :	395
- Nombre de lots de terrain vide « non construit » :	005
- Le nombre de construction en RDC :	057
- Le nombre de construction en R+1 :	249
- Le nombre de construction en R+2 :	066
- Le nombre de construction en R+3 et plus :	023
- Nombre de commerce :	115
- Nombre de construction qui ont respecté le plan en façade uniquement :	044
- Le nombre de certificat de conformité attribuée :	074



Carte n° V.4 : Le lotissement Ennasr état actuel

Source : élaboré par l'auteur, 2011

IV. LE QUESTIONNAIRE :

IV.1 : le questionnaire auprès des services de l'urbanisme :

Le manque total de l'information qui concerne le lotissement Ennasr, nous a amenés à chercher l'information auprès d'un technicien retraité du BEA d'Oum el Bouaghi, bureau d'étude d'architecture de la wilaya dans les années 1970, 1980, 1990 est nous permis d'acquérir ces informations.

De 1978 à 1988 la présence des services de l'urbanisme de la commune en collaboration avec le bureau d'étude de la wilaya d'Oum el Bouaghi «SATO», est systématique, les bénéficiaires sont appelés à respectés le plan type «au minimum la façade et l'espace de recule de 2m avec 5m en façade pour le garage». Les techniciens ont exigé le respect du plan approuvé délivré par eux même, une fois le plan est respecté le bénéficiaire pourra avoir son acte administratif enregistré et publié délivré par le service des réserves foncière communal. Faux dans le cas contraire le bénéficiaire n'ouvre pas le droit à l'acte administratif.

IV.2 : le questionnaire auprès des Bénéficiaires du lotissement Ennasr :

Le questionnaire est élaboré auprès de 395 usagers « la totalité des acquéreurs » sauf les parcelles non construite, ils n'ont pas fait l'objet de cette investigation à cause de l'absence des propriétaires et l'impossibilité de les contactés.

Le traitement des données est établi par le biais du logiciel sphinx plus², ce logiciel se structure en trois stades :

Le 1^{er} stade consiste à établir le questionnaire ;

Le 2^{ème} stade : c'est la collecte des données ;

Le 3^{ème} stade : c'est le traitement et analyse des donnés qui permettra de recueillir les résultats ensuite d'établir les interprétations possibles des résultats.

V. L'ANALYSE DES RESULTATS : "le trie à plat " analyse de chaque variable seul

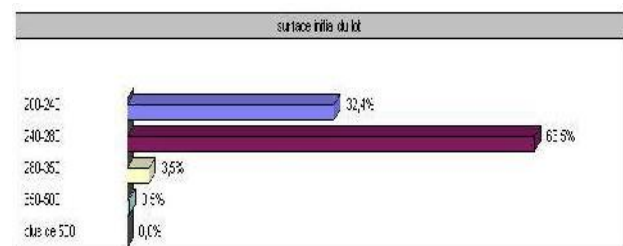
Après élaboration et collecte des données, les résultats du traitement à analysé est le suivant :

01- La surface initiale du lot :

Après lectures des données les constats sont : les surface « 240-280m² » domine avec un pourcentage de 63,5 pour 251 lots, la deuxième avec 32,4% soit 128 lots.

selon le plan réglementaire les surfaces des parcelles varie entre 200-320 m² avec un pourcentage de 32.% pour les parcelles de surface 200-240m² soit 128/360 parcelles, 251/360 parcelles de surface 240-280 m² soit un nombre de 251 parcelles. Le reste entre 280 et plus de 350 m².

surface initial du lot	Nb. cit.	Fréq.
200-240	128	32,4%
240-280	251	63,5%
280-350	14	3,5%
350-500	2	0,5%
plus de 500	0	0,0%
TOTAL OBS.	395	100%

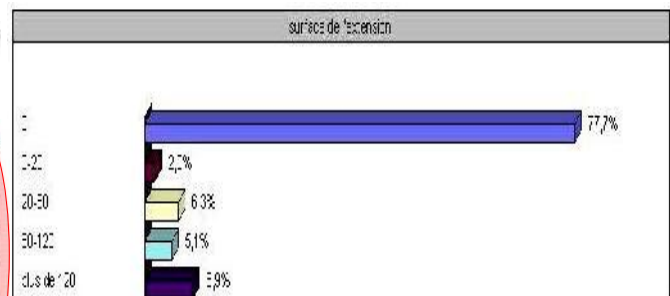


Tab. N° : V.1 : résultat de l'enquête « surface initiale »
« Source: l'auteur, 2011 »

02- les surfaces des extensions :

Après lectures des données les constats sont : l'extension « plus de 120m² domine en pourcentage par rapport aux autres, sur les 395 lots du lotissement; 307 lots ne sont pas étendus sur les parcelles limitrophes ; 88 parcelles sont étalées sur les terrains limitrophes, 35 lots sont étalés d'une surface qui dépasse 120m² soit un pourcentage de 8.9% 45 lots dont l'étalement en surface entre 20-120 m² soit 11.4%

surface de l'extension	Nb. cit.	Fréq.
0	307	77,7%
0-20	8	2,0%
20-60	25	6,3%
60-120	20	5,1%
plus de 120	35	8,9%
TOTAL OBS.	395	100%

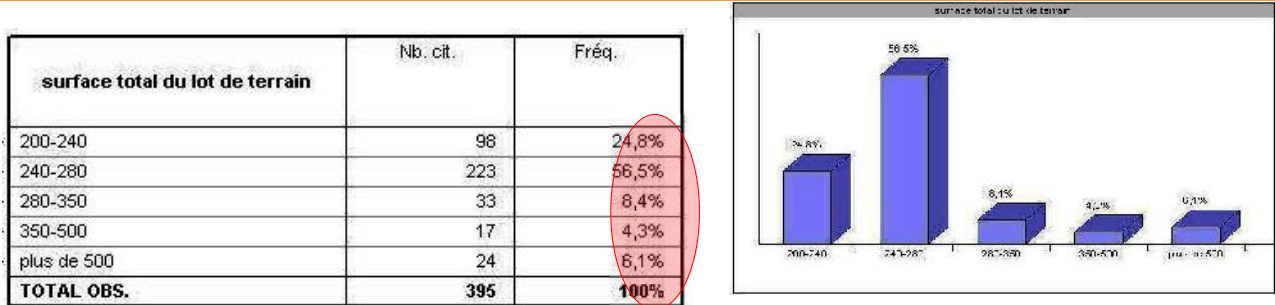


Tab. N° : V.2 : résultat de l'enquête « surface des extensions »

« Source: l'auteur, 2011 »

03- la surface totale de la parcelle :

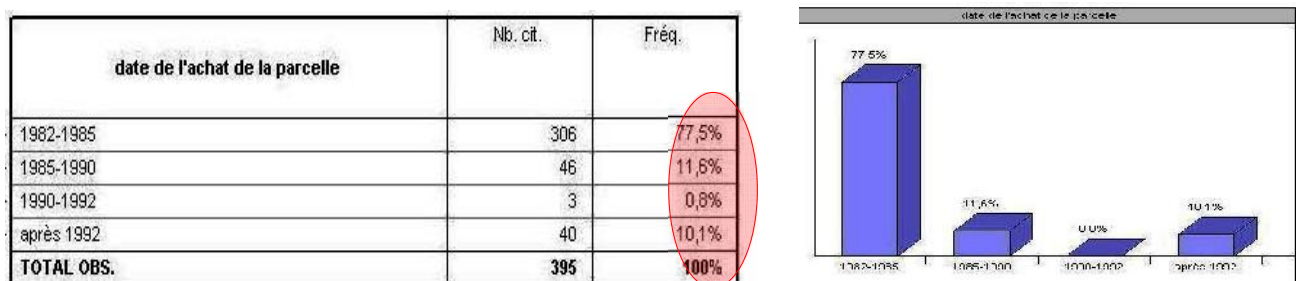
Après lectures des données les constats sont : un changement totale de tableaux de surface par rapport à l'initial, le n^{br} de lot « 200-240 » est de 98 « diminution », le n^{br} de lot « 240-280 » est de 223 « augmentation », le n^{br} de lots de « 280-350 » est de 33 « augmentation », le n^{br} de lots de « 350-500 » est de 17 « augmentation », le n^{br} de lots « plus de 500 » est de 24 « augmentation ».



Tab. N° : V.3 : résultat de l'enquête « surface totale de la parcelle »
« Source: l'auteur, 2011 »

04- la date d'achat de la parcelle:

Après lectures des données les constats sont : 306/395 lots sont acquis entre 1982-1985 soit 77,5%, 49 acquisitions entre 1985 et 1992 et 40 lots sont acquis après 1992.

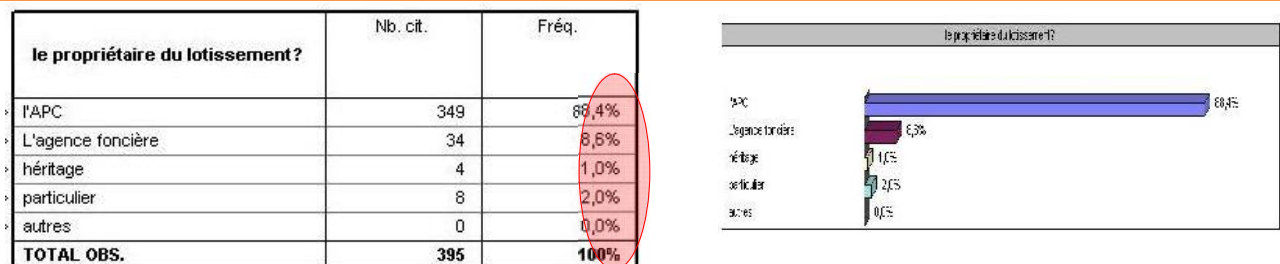


Tab. N° : V.4 : résultat de l'enquête « date d'achat de la parcelle »
« Source: l'auteur, 2011 »

05- le propriétaire du lotissement :

Après lectures des données les constats sont :

349/395 sont vendu par la commune, et 34/395 par l'Agence Foncière « AFL »



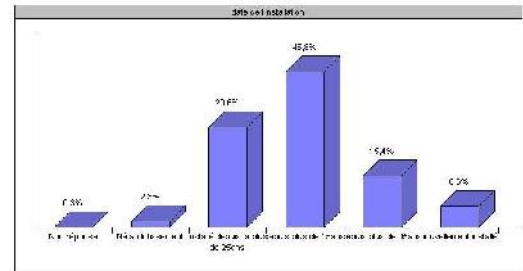
Tab. N° : V.5 : résultat de l'enquête « le propriétaire du lotissement »
« Source: l'auteur, 2011 »

06- date de l'installation:

Après lectures des données les constats sont :

298 bénéficiaires sont installés entre « plus de 15 ans » et « plus de 25ans »
61 bénéficiaires sont installés depuis plus de 05 années

date de l'installation	Nb. cit.	Fréc.
non réponse	1	0,3%
Né au lotissement	9	2,3%
installé depuis a plus de 25ans	117	29,6%
depuis plus de 15ans	181	45,8%
depuis plus de 05ans	61	15,4%
nouvellement installé	26	6,6%
TOTAL OBS.	395	100%

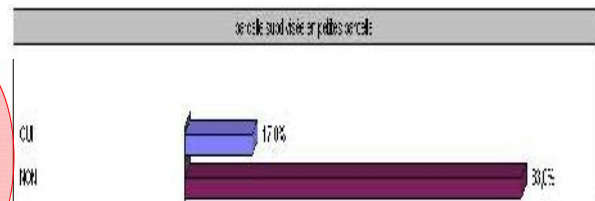


Tab. N° : V.6 : résultat de l'enquête « date de l'installation »
« Source: l'auteur, 2011 »

07- subdivision des parcelles:

Après lectures des données les constats sont : sur les 395 parcelles du lotissement 67 lots sont divisé en d'autre parcelle, soit un pourcentage de 17%.

parcelle subdivisée en petites parcelle	Nb. cit.	Fréc.
OUI	67	17,0%
NON	328	83,0%
TOTAL OBS.	395	100%

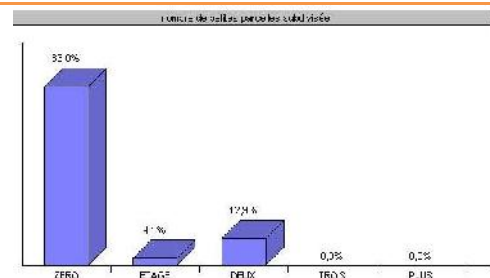


Tab. N° : V.7 : résultat de l'enquête « subdivision des parcelles»
« Source: l'auteur, 2011 »

08- n^{br} de petites parcelles subdivisées :

Après lectures des données les constats sont : sur les 67 parcelles subdivisées, 16 sont des utilisations en étages, 51 parcelles sont divisées en deux parcelles.

nombre de petites parcelles subdivisée	Nb. cit.	Fréc.
ZERO	328	83,0%
ETAGE	16	4,1%
DEUX	51	12,9%
TROIS	0	0,0%
PLUS	0	0,0%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.8 : résultat de l'enquête « nombre de parcelles subdivisées »

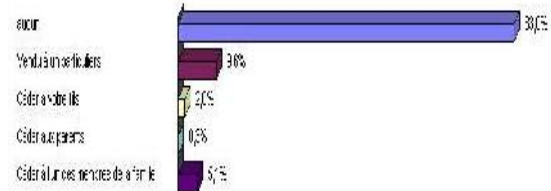
« Source: l'auteur, 2011 »

09- L'utilisation des parcelles subdivisées:

Après lectures des données les constats sont :

Sur les 51 parcelles subdivisées 38 ont été vendu le reste est utilisé pour la famille soit aux parents, les fils ou à l'un des membres de famille

l'utilisation des parcelles subdivisées	Nb. cit.	Fréq.
aucun	328	83,0%
Vendu à un particuliers	38	9,6%
Céder a votre fils	8	2,0%
Céder aux parents	1	0,3%
Céder à l'un des membres de la famille	20	5,1%
TOTAL OBS.	395	100%



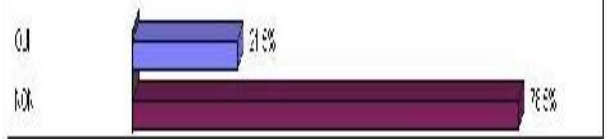
Tab. N° : V.9 : résultat de l'enquête « l'utilisation de la parcelle subdivisée »
« Source: l'auteur, 2011 »

10- L'extension de la parcelle:

Après lectures des données les constats sont :

85 parcelles sur 395 lots sont en extensions qui présentent un pourcentage de 21,5% du lotissement

extension de la parcelle	Nb. cit.	Fréq.
OUI	85	21,5%
NON	310	78,5%
TOTAL OBS.	395	100%



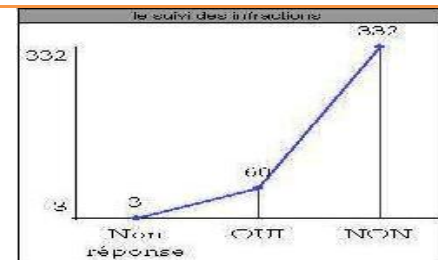
Tab. N° : V.10 : résultat de l'enquête « l'extension de la parcelle »
« Source: l'auteur, 2011 »

11- Le procès verbal d'infraction:

Après lectures des données les constats sont :

Sur 85 infraction « extension illégale » seul 60 ont été pénalisé par un PV d'infraction par les service de l'urbanisme.

le suivi des infractions	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	3	0,8%
OUI	60	5,2%
NON	332	84,1%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.11 : résultat de l'enquête « le procès verbal d'infraction »

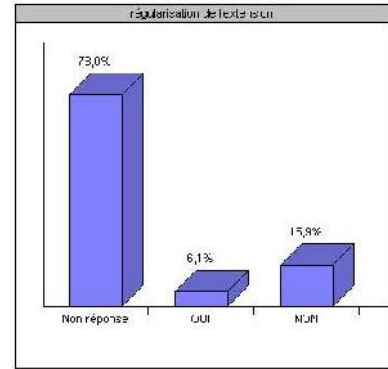
« Source: l'auteur, 2011 »

12- La régularisation de cette extension :

Après lectures des données les constats sont :

Sur les 85 extensions 24 ont bénéficiée de la régularisation des extensions

régularisation de l'extension	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	308	78,0%
OUI	24	6,1%
NON	63	15,9%
TOTAL OBS.	395	100%



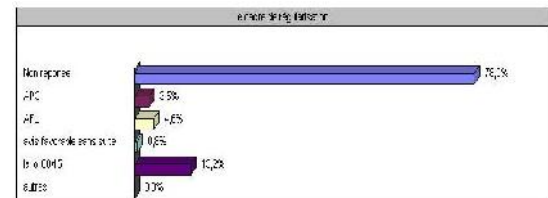
Tab. N° : V.12 : résultat de l'enquête « régularisation de l'extension »
« Source: l'auteur, 2011 »

13- Le cadre de régularisation:

Après lectures des données les constats sont :

Sur les 24 régularisations 14 ont été régularisé par l'APC, 10 régularisé par l'AFL
Le reste est en instance ou en contentieux

le cadre de régularisation	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	308	78,0%
APC	14	3,5%
AFL	18	4,6%
avis favorable sans suite	3	0,8%
la loi 08/15	52	13,2%
autres	0	0,0%
TOTAL OBS.	395	100%



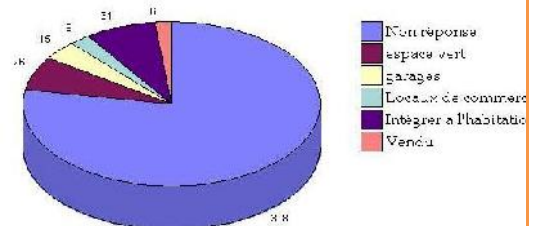
Tab. N° : V.13 : résultat de l'enquête « le cadre de régularisation »
« Source: l'auteur, 2011 »

14- L'utilisation des extensions:

Après lectures des données les constats sont :

Toutes les extensions sont privatisé, 26 est utilisé comme « jardin privé», 15 garage, 9 locaux de commerce, 31 intégré dans l'habitation et 6 vendu

l'utilisation des extension	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	308	78,0%
espace vert	26	6,6%
garages	15	3,8%
Locaux de commerce	9	2,3%
Intégrer a l'habitation	31	7,8%
Vendu	6	1,5%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.14 : résultat de l'enquête « l'utilisation des extensions »

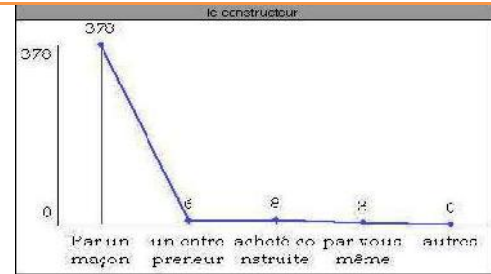
« Source: l'auteur, 2011 »

15- Le constructeur du lot:

Après lectures des données les constats sont :

378/395 des habitation sont construite par les maçons seul 3 acquireurs ont construit leur maison et 06 par des entrepreneurs

le constructeur	Nb. cit.	Fréq.
Par un maçon	378	95,7%
un entrepreneur	6	1,5%
acheté construite	8	2,0%
par vous même	3	0,8%
autres	0	0,0%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.15 : résultat de l'enquête « le constructeur du lot »

« Source: l'auteur, 2011 »

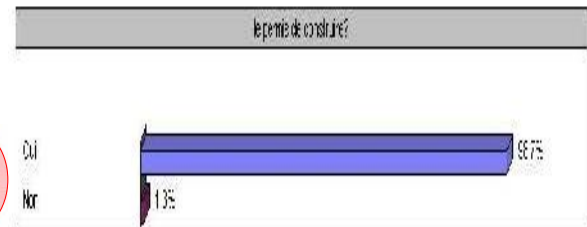
16- Le permis de construire:

Après lectures des données les constats sont :

390/395 ont établi leur permis de construire

le permis de construire? Avez-vous un permis de construire?

le permis de construire?	Nb. cit.	Fréq.
Oui	390	98,7%
Non	5	1,3%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.16 : résultat enquête « le permis de construire »

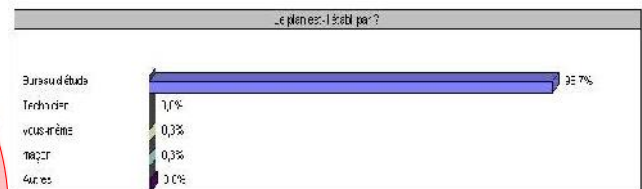
« Source: l'auteur, 2011 »

17- L'auteur des plans des permis de construire:

Après lectures des données les constats sont :

La totalité de plan des permis de construire 390/395 sont établis par le bureau d'étude

Le plan est-il établi par ?	Nb. cit.	Fréq.
Bureau d'étude	390	98,7%
Technicien	0	0,0%
vous-même	1	0,3%
maçon	1	0,3%
Autres	3	0,8%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.17 : résultat enquête « l'auteur des plans des permis de construire »

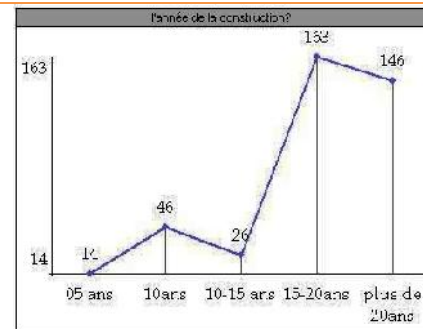
« Source: l'auteur, 2011 »

18- L'année de la construction:

Après lectures des données les constats sont :

309 habitations sont construites entre 15 ans et plus de 20 ans, 72 entre moins de 10ans et moins de 15ans, 14 dans moins de 05 ans

l'année de la construction?	Nb. cit.	Fréq.
05 ans	14	3,5%
10ans	46	11,6%
10-15 ans	26	6,6%
15-20ans	163	41,3%
plus de 20ans	146	37,0%
TOTAL OBS.	395	100%



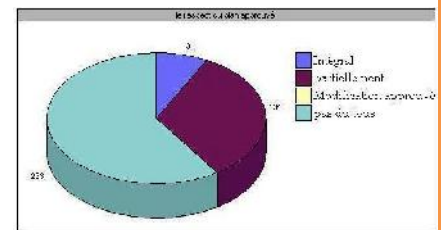
Tab. N° : V.18 : résultat enquête « l'année de la construction »
« Source: l'auteur, 2011 »

19- Le respect du plan approuvé:

Après lectures des données les constats sont :

31 usagers « 7,8% » ont respectés le plan intégralement, 131 usagers « 33,2% » l'ont respecté partiellement et 233 usagers « 59% » n'ont pas respecté du tous le plan approuvé

le respect du plan approuvé	Nb. cit.	Fréq.
Intégral	31	7,8%
partiellement	131	33,2%
Modification approuvé	0	0,0%
pas du tous	233	59,0%
TOTAL OBS.	395	100%



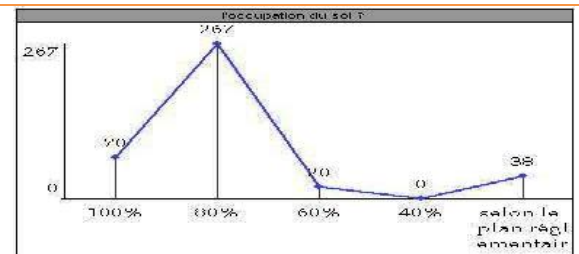
Tab. N° : V.19 : résultat enquête « le respect du plan approuvé »
« Source: l'auteur, 2011 »

20- L'occupation du sol:

Après lectures des données les constats sont :

70 lots « 17,7% » avec une occupation de 100% de la surface, 267 lots « 67,6% » occupation de 80% de la parcelle, 20 lots « 5,1% » occupation de 60%, et seulement 38 lots « 9,6% » ont respecté le COS défini par le plan réglementaire

l'occupation du sol ?	Nb. cit.	Fréq.
100%	70	17,7%
80%	267	67,6%
60%	20	5,1%
40%	0	0,0%
selon le plan réglementaire	38	9,6%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.20 : résultat enquête « l'occupation du sol »

« Source: l'auteur, 2011 »

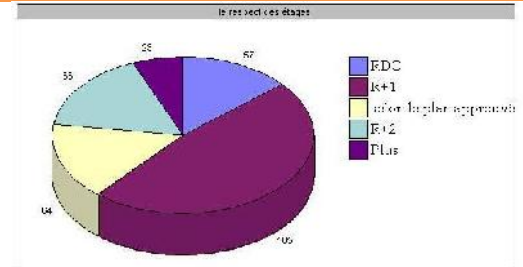
21- Le respect des étages:

Après lectures des données les constats sont :

57 constructions en RDC « 14,4% », 185 constructions en R+1 avec barres d’attentes qui présentent le pourcentage de « 46,8% »

64 constructions «16,2%» selon le plan approuvé et 89 constructions en R+2 et plus soit un pourcentage de 22,5%.

le respect des étages	Nb. cit.	Fréq.
RDC	57	14,4%
R+1	185	46,8%
selon le plan approuvé	64	16,2%
R+2	66	16,7%
Plus	23	5,8%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.21 : résultat enquête « le respect des étages »

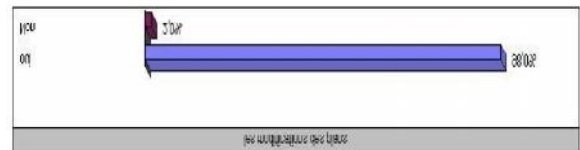
« Source: l’auteur, 2011 »

22- Modifications des plans approuvés:

Après lectures des données les constats sont :

387/395 bénéficiaires ont modifiée le plan approuvé soit 98,0% des plans sont modifiés

les modifications des plans	No. cit.	Fréq.
oui	387	98,0%
Non	8	2,0%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.22 : résultat enquête « modifications des plans approuvés »

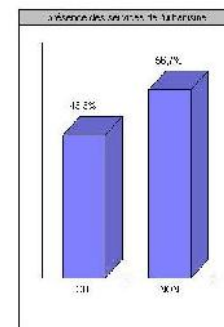
« Source: l’auteur, 2011 »

23- La présence des service de l’urbanisme:

Après lectures des données les constats sont :

171 des construction ont été assistés par les services de l’urbanisme, soit 43,3%.

présence des services de l'urbanisme	No. cit.	Fréq.
OUI	171	43,3%
NON	224	56,7%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.23 : résultat enquête « la présence des service de l’urbanisme »

« Source: l’auteur, 2011 »

24- Les sanctions du non respect du plan approuvé:

Après lectures des données les constats sont :

48 sanctions à cause du non respect du permis de construire, établies par les services des réserves foncières communales

le procès verbal de l'infractions	No. cit.	Fréq.
oui	48	12,2%
non	347	87,8%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.24 : résultat enquête «les sanctions du non respect du plan approuvé »

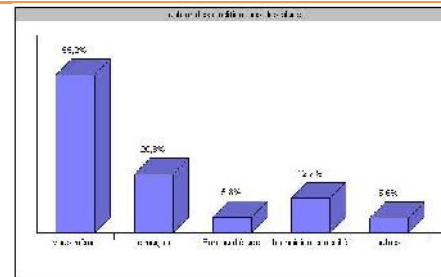
« Source: l'auteur, 2011 »

25- L'auteur des modifications des plans:

Après lectures des données les constats sont :

218 modification faite par le bénéficiaire « 55,2% », 82 modifie par les maçons « 20,8% », 23 et 50 modification par les bureaux d'étude et technicien conseillé « 5,8% et 12,7% »

l'auteur des modifications des plans	Nb. cit.	Fréq.
vous même	218	55,2%
le maçon	82	20,8%
Bureau d'étude	23	5,8%
technicien conseillé	50	12,7%
autres	22	5,6%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.25 : résultat enquête « l'auteur des modifications des plans »

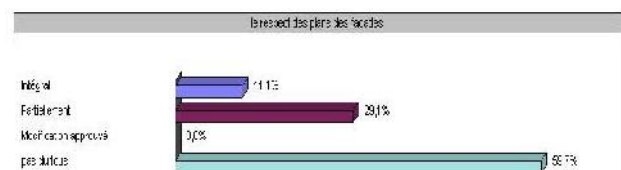
« Source: l'auteur, 2011 »

26- Le respect de plan de façade:

Après lectures des données les constats sont :

Seulement 44 « 11,1% » ont respecté le plan de façade approuvé, 115 « 29,1% » ont effectués des modifications partielles et 236 n'ont pas respectés le plan de façade approuvé soit un pourcentage de 59,7%.

le respect des plans des façades	No. cit.	Fréq.
intégrés	44	11,1%
partiellement	115	29,1%
Modification autorisée	0	0,0%
pas du tout	236	59,7%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.26 : résultat enquête « le respect de plan de façade »

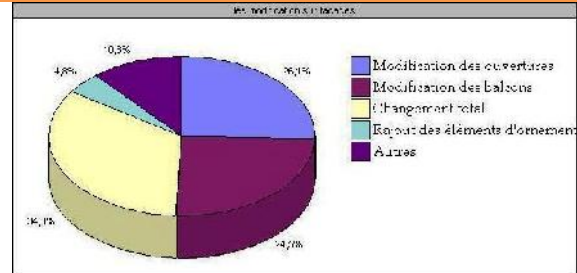
« Source: l'auteur, 2011 »

27- Les modifications sur façades :

Après lectures des données les constats sont :

28,5% des modifications des ouvertures et des balcons, 50,1% ont changés totalement la conception de leur façades et 15,7% sont des rajouts d'éléments d'ornements et autres

les modification sur façades	Nb. cit.	Fréq.
Modification des ouvertures	109	28,5%
Modification des balcons	143	36,2%
Changement total	180	50,1%
Rajout des éléments d'ornement	28	7,1%
Autres	62	15,7%
TOTAL OBS.	395	



Tab. N° : V.27 : résultat enquête « les modifications sur façades »

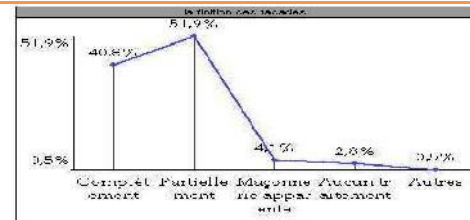
« Source: l'auteur, 2011 »

28- La finition des façades:

Après lectures des données les constats sont :

161 « 40,8% » ont finis complètement la façade de leurs habitations, 51,9% finition partielle, 7,9% sans traitement et maçonnerie apparente.

la finition des façades	Nb. cit.	Fréq.
Complètement	161	40,8%
Partiellement	203	51,9%
Maçonnerie apparente	16	4,1%
Aucun traitement	11	2,8%
Autres	2	0,5%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.28 : résultat enquête « la finition des façades »

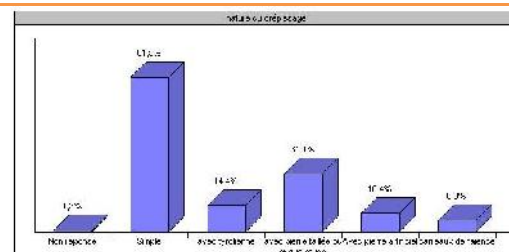
« Source: l'auteur, 2011 »

29- Nature du crépissage:

Après lectures des données les constats sont :

81,5% sont de simple traitement de façade, avec tyrolienne ou pierre taillée ou brique rouge, 10,4 % sont avec pierre artificielle ou carreaux de faïence.

nature du crépissage	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	5	1,3%
Simple	322	81,5%
avec tyrolienne	57	14,4%
avec pierre taillée ou brique rouge	123	31,1%
Avec pierre artificiel	41	10,4%
carreaux de faïence	27	6,8%
TOTAL OBS.	395	



Tab. N° : V.29 : résultat enquête « Nature du crépissage »

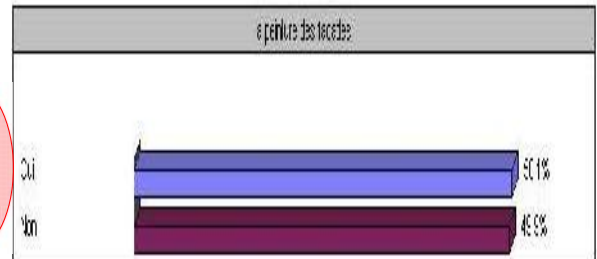
« Source: l'auteur, 2011 »

30- La peinture des façades:

Après lectures des données les constats sont :

Seul 50,1% des constructions d'habitations sont peintées.

la peinture des facades	Nb. cit.	Fréq.
Oui	198	50,1%
Non	197	49,9%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.30 : résultat enquête « la peinture des façades »

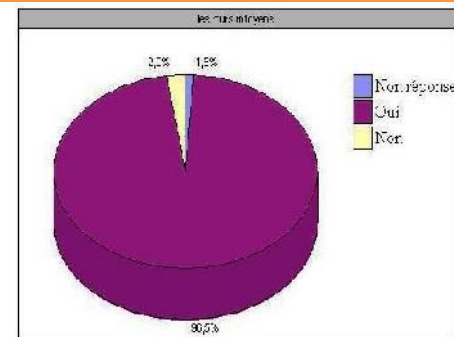
« Source: l'auteur, 2011 »

31- Les murs mitoyens:

Après lectures des données les constats sont :

96,5 % ont construit les murs mitoyens.

les murs mitoyens	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	6	1,5%
Oui	381	96,5%
Non	8	2,0%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.31 : résultat enquête « les murs mitoyens »

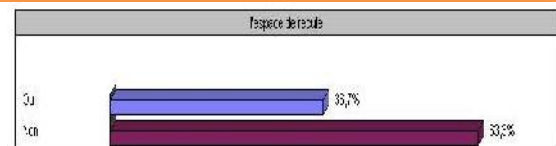
« Source: l'auteur, 2011 »

32- L'espace de recule:

Après lectures des données les constats sont :

36,7% ont respecté l'espace de recule prévue sur le plan et qui est édicté par le cahier des charges

l'espace de recule	Nb. cit.	Fréq.
Oui	145	36,7%
Non	250	63,3%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.32 : résultat enquête « l'espace de recule»

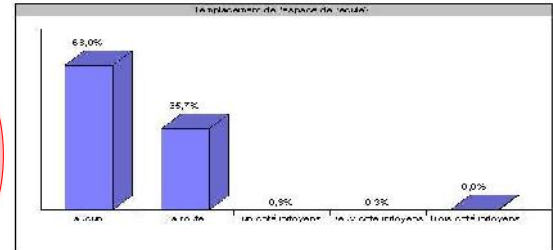
« Source: l'auteur, 2011 »

33- L'emplacement de l'espace de recule:

Après lectures des données les constats sont :

Sur les 145 habitations avec espace de recule ; 141 ont l'espace de recule sur la route et 03 sur les 03 cotés

l'emplacement de l'espace de recule?	Nb. cit.	Fréq.
aucun	249	63,0%
La route	141	35,7%
un coté mitoyens	1	0,3%
Deux coté mitoyens	1	0,3%
Trois coté mitoyens	3	0,8%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.33 : résultat enquête « l'emplacement de l'espace de recule »

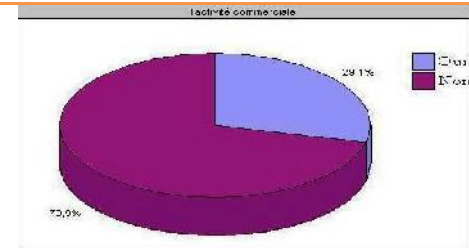
« Source: l'auteur, 2011 »

34- L'activité commerciale:

Après lectures des données les constats sont :

29,1 % d'activité commerciale à l'intérieur du lotissement

l'activité commerciale	Nb. cit.	Fréq.
Oui	115	29,1%
Non	280	70,9%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.34 : résultat enquête « l'activité commerciale »

« Source: l'auteur, 2011 »

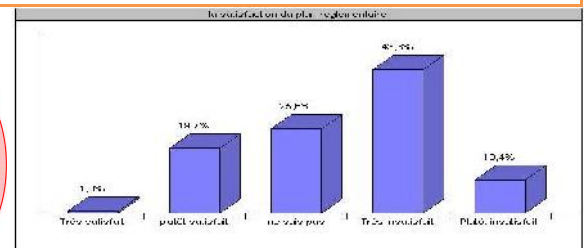
35- La satisfaction du plan approuvé:

Après lectures des données les constats sont :

212 des bénéficiaires sont insatisfait du plan approuvé qui précente 53.67%
82 des bénéficiaires sont satisfait soit 20.75%

la satisfaction du plan reglementaire	Nb. cit.	Fréq.
Très satisfait	4	1,0%
plutôt satisfait	78	19,7%
ne sais pas	101	25,6%
Très insatisfait	171	43,3%
Plutôt insatisfait	41	10,4%
TOTAL OBS.	395	100%

Moyenne = 3,42 Ecart-type = 0,95



Tab. N° : V.35 : résultat enquête « la satisfaction du plan approuvé »

« Source: l'auteur, 2011 »

36- La satisfaction des modifications:

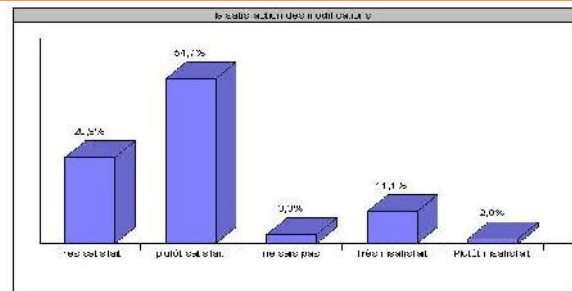
Après lectures des données les constats sont :

330 qui présente 83.54%; sont satisfaits des modifications effectuées sur le plan approuvé contre 52 non satisfait même de ces modifications soit 13.16%.

la satisfaction des modifications	Nb. cit.	Fréq.
Très satisfait	114	28,8%
plutôt satisfait	216	54,7%
ne sais pas	13	3,3%
Très insatisfait	44	11,1%
Plutôt insatisfait	8	2,0%
TOTAL OBS.	395	100%

Moyenne = 2,03 Ecart-type = 0,98

La question est à réponse unique sur une échelle.
Les paramètres sont établis sur une notation de 1 (Très satisfait) à 5 (Plutôt insatisfait).



Tab. N° : V.36 : résultat enquête « la satisfaction des modifications»

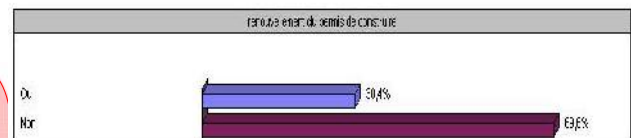
« Source: l'auteur, 2011 »

37- Renouvellement du permis de construire:

Après lectures des données les constats sont :

30,4% ont renouvelés leurs permis de construire.

renouvellement du permis de construire	Nb. cit.	Fréq.
Oui	120	30,4%
Non	275	69,6%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.37 : résultat enquête « renouvellement du permis de construire »

« Source: l'auteur, 2011 »

38- Déclaration de l'achèvement des travaux:

Après lectures des données les constats sont :

Personne n'a déclaré l'achèvement des travaux

déclaration de l'achèvement des travaux	Nb. cit.	Fréq.
Oui	0	0,0%
Non	395	100%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.38 : résultat enquête « déclaration de l'achèvement des travaux »

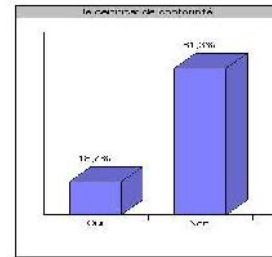
« Source: l'auteur, 2011 »

39- Le certificat de conformité:

Après lectures des données les constats sont :

Seul 18,7% ont fait possession de certificat de conformité.

le certificat de conformité	Nb. ct.	Fréq.
Oui	74	18,7%
Non	321	81,3%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.39 : résultat enquête « le certificat de conformité »

« Source: l'auteur, 2011 »

40- Le permis d'achèvement:

Après lectures des données les constats sont :

Personne n'a de permis d'achèvement

le permis d'achèvement selon la 08/15	Nb. ct.	Fréq.
Oui	0	0,0%
Non	395	100%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.40 : résultat enquête « le permis d'achèvement »

« Source: l'auteur, 2011 »

41- Nature de la construction selon la Loi 08/15:

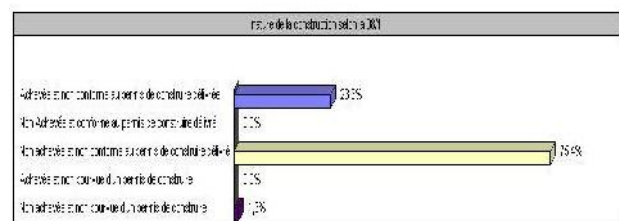
Après lectures des données les constats sont :

23,3% des constructions sont achevée et non conforme

75,4% des constructions sont non achevée et non conforme

1,3% des constructions sont non achevée et non pas de permis de construire

nature de la construction selon la 08/15	Nb. ct.	Fréq.
Achevée et non conforme au permis de construire délivré	92	23,3%
Non Achevée et conforme au permis de construire délivré	0	0,0%
Non achevée et non conforme au permis de construire délivré	298	75,4%
Achevée et non pourvue d'un permis de construire	0	0,0%
Non achevée et non pourvue d'un permis de construire	5	1,3%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.41 : résultat enquête « nature de la construction selon la loi 08/15 »

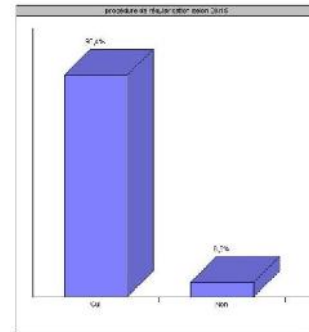
« Source: l'auteur, 2011 »

42- Procédure de régularisation selon la Loi 08/15:

Après lectures des données les constats sont :

93,4% ont procédé à la régularisation de leurs constructions conformément à cette loi.

procédure de régularisation selon 08/15	Nb. cit.	Fréq.
Oui	369	93,4%
Non	26	6,6%
TOTAL OBS.	395	100%



Tab. N° : V.42 : résultat enquête « procédure de régularisation »

« Source: l'auteur, 2011 »

VI - L'analyse bi-variée ou Analyse des tris croisés

L'analyse des tris à croisés consiste à traiter simultanément deux variables. Il s'agit d'analyse **bi-variée**.

Il est question de mettre en évidence la présence ou l'absence d'une relation entre ces deux variables (comment les réponses apportées à l'une coïncident ou dépendent des réponses apportées à l'autre).

On citera les liens statistiques, les relations entre les variables.

Ces tris conduisent à des tableaux souvent plus complexes et plus difficiles à analyser que les tris à plat.

Ainsi, on souhaite apporter une réponse scientifique avec ce tri croisé. Ce dernier dépend de la nature des variables à croiser et les relations entre ses différentes variables.

Cette analyse croisée nécessite une interprétation en trois niveaux :

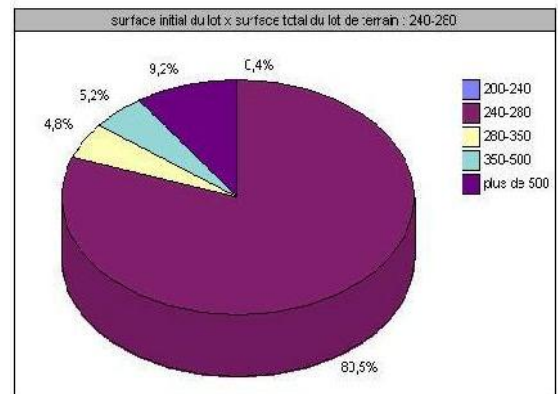
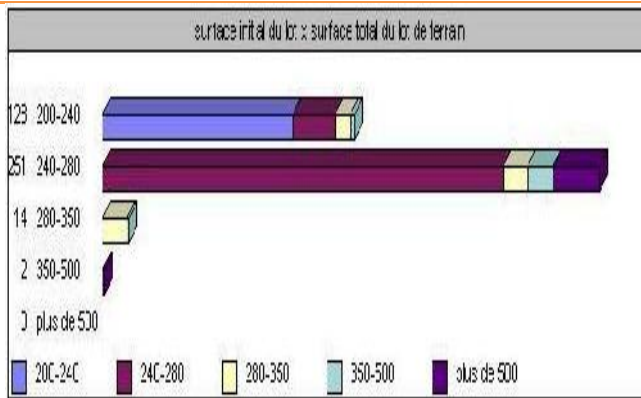
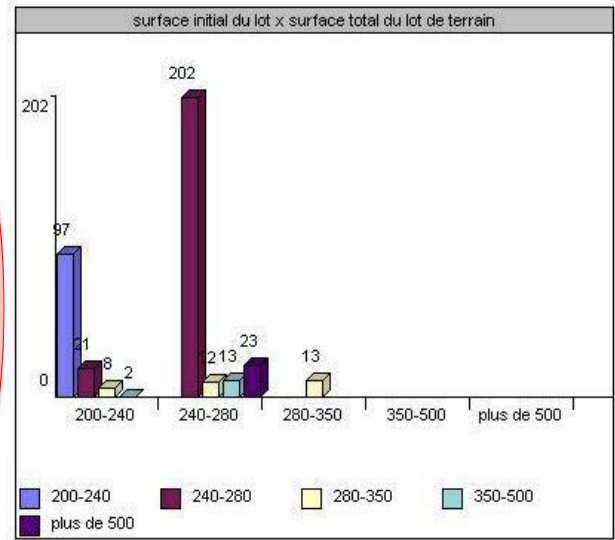
1. la relation entre les deux variables ?
2. Si oui, cette relation est-elle moyenne, forte ou très forte ?
3. Si oui, comment se traduit-elle dans les faits ?

01- Surface Initial du Lot (X) Surface Total du Lot :

Après lectures des données les constats sont :

Pour les lots de 200-240m² le nombre initial était de 128 actuellement il est 98 lots, de même pour les lots de 240-280m² ils sont passé de 251 lots à 223lots, par contre les lots de 280-350m² sont passé de 14 lots à 17 lots, les lots de 250-350m² de 14 lots à 24 lots, les lots de 350-500m² de 2 lots à 24 lots et les lots de surfaces qui dépasse 500m² sont passé de 0 à 24 lots

surface total du lot de terrain	200-240	240-280	280-350	350-500	plus de 500	TOTAL
surface initial du lot	240	280	350	500	500	
200-240	97	21	8	2	0	128
240-280	1	202	12	13	23	251
280-350	0	0	13	1	0	14
350-500	0	0	0	1	1	2
plus de 500	0	0	0	0	0	0
TOTAL	98	223	33	17	24	395



Tab. N° : V.43 : résultat bi-varié n°01 « source: l'auteur, 2011 »

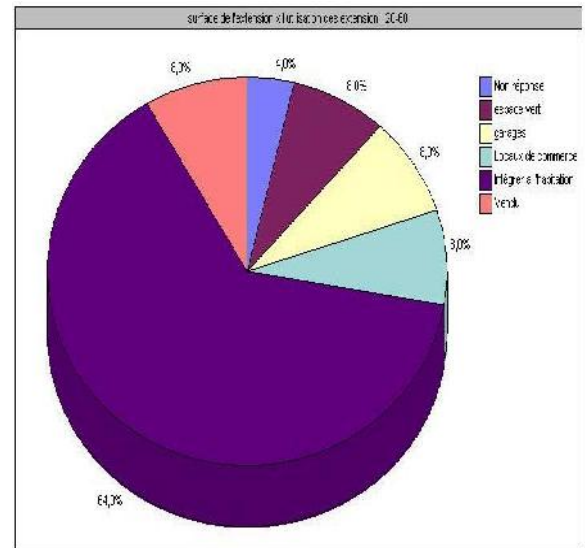
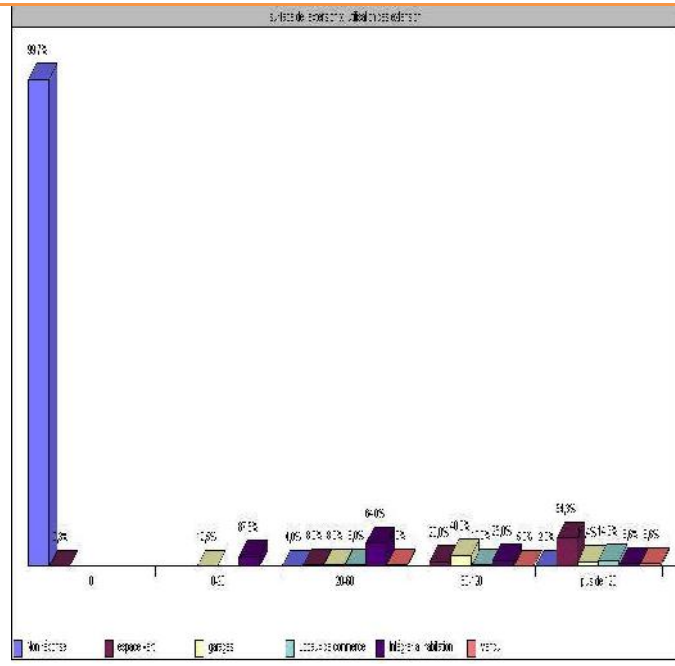
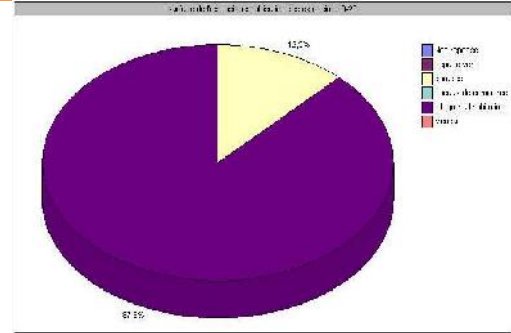
L'interprétation des résultats : la cause majeure de ce changement dans le tableau de surface du lotissement Ennasr, c'est cette pratique des extensions illicites, dont le nombre est de 88 parcelles « résultat de l'enquête » ; au détriment des surface limitrophe aux lots de terrain, cette acte est causée par le plan de masse, modèle d'aménagement avec des espaces résiduels à coté des parcelles attribuées.

02- L'utilisation des extensions (X) surface de l'extension:

Après lectures des données les constats sont :

Sur les 88 extensions : 07 dont la surface de 0-20m² sont intégrés à l'habitation et 01 utilisé comme jardin, pour les 25 extensions dont la surface de 20-60m² ; 16 sont intégrés à l'habitation, 02 vendus, 02 utilisés comme jardins

l'utilisation des extension	Non réponse	espace vert	garages	Locaux de commerce	Intégrer à l'habitation	Vendu	TOTAL
surface de l'extension							
0	306	1	0	0	0	0	307
0-20	0	0	1	0	7	0	8
20-60	1	2	2	2	16	2	25
60-120	0	4	8	2	5	1	20
plus de 120	1	19	4	5	3	3	35
TOTAL	308	26	15	9	31	6	395



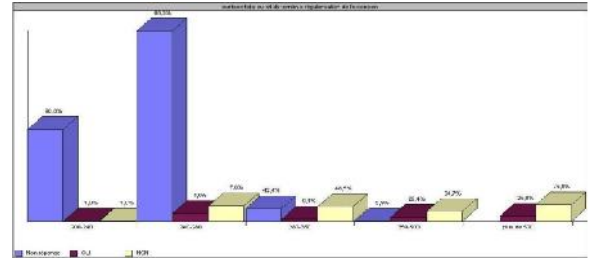
Tab. N° : V.44 : résultat bi-varié n°02 « source: l'auteur, 2011 »

03- Régularisation de l'extension (X) surface total du lot de terrain:

Après lectures des données les constats sont :

Sur l'ensemble 85 extensions seules 24 ont régularisés la situation, et 63 non régularisé la dominance de 74.1%

régularisation de l'extension	Non réponse	OUI	NON	TOTAL
surface total du lot de terrain				
> 200-240	96	1	1	98
> 240-280	197	9	17	223
> 280-350	14	3	13	33
> 350-500	1	5	11	17
> Cls de 500	0	6	13	24
TOTAL	308	24	63	395

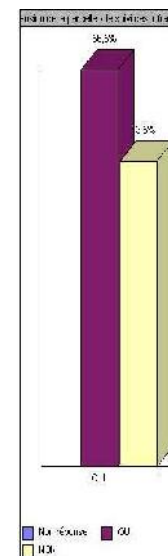
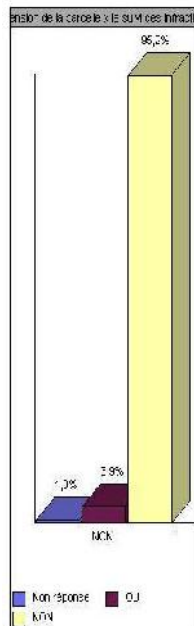
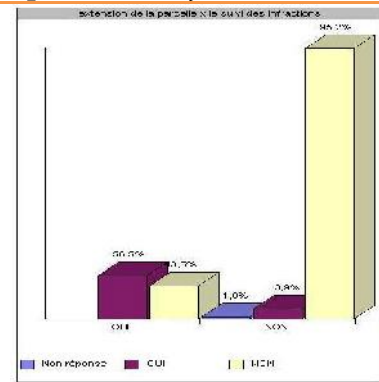


04- L'extension de la parcelle (X) le suivi des infraction:

Après lectures des données les constats sont :

Sur les 88 extension 48 soit un pourcentage de 43,5% ont été sanctionné par des PV d'infractions par les services de l'urbanisme et 56,5% n'ont pas fait l'objet de sanctions.

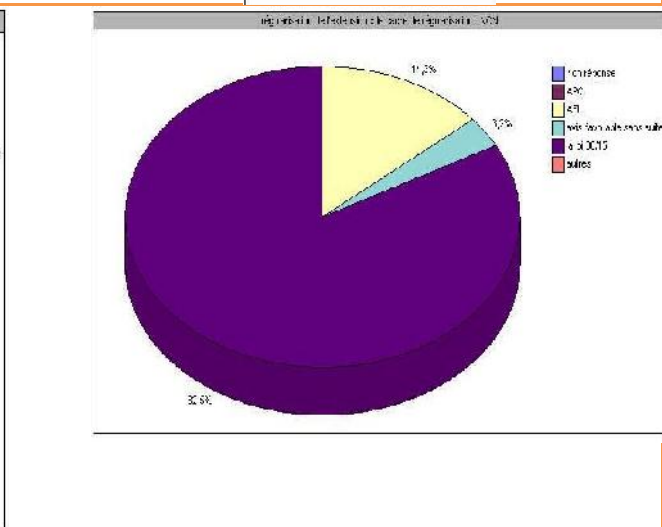
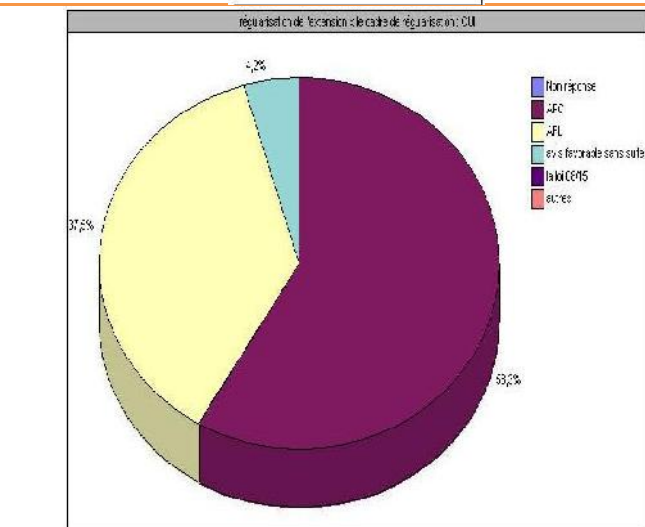
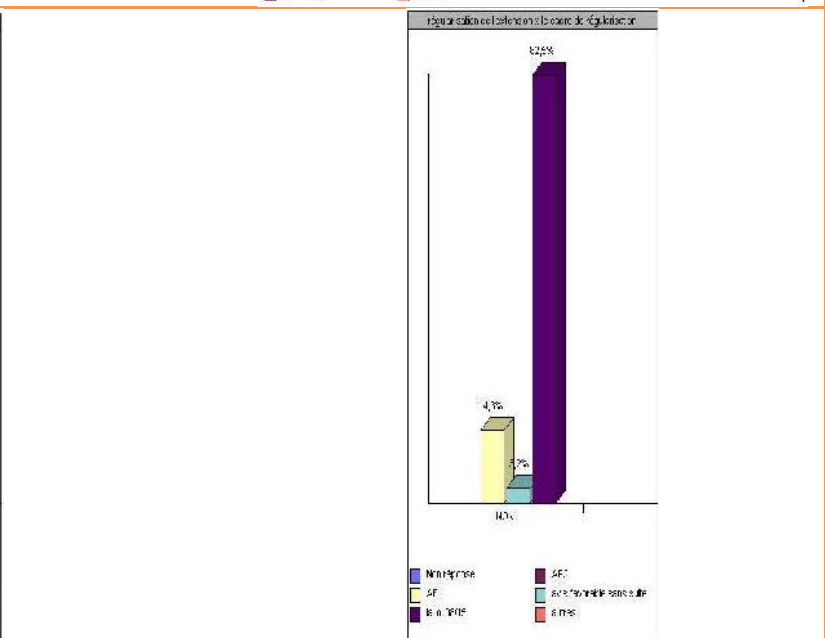
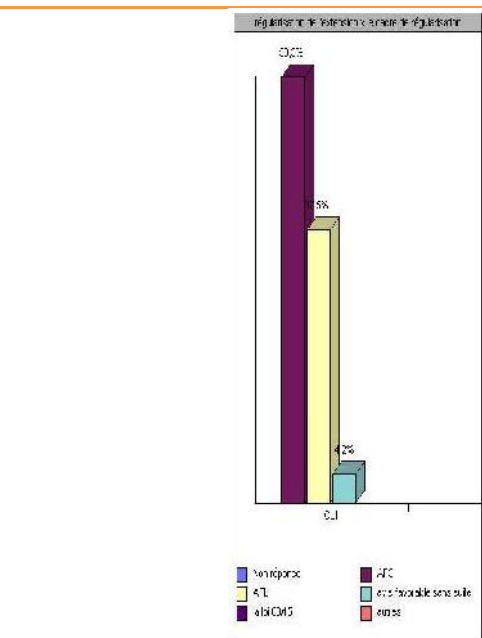
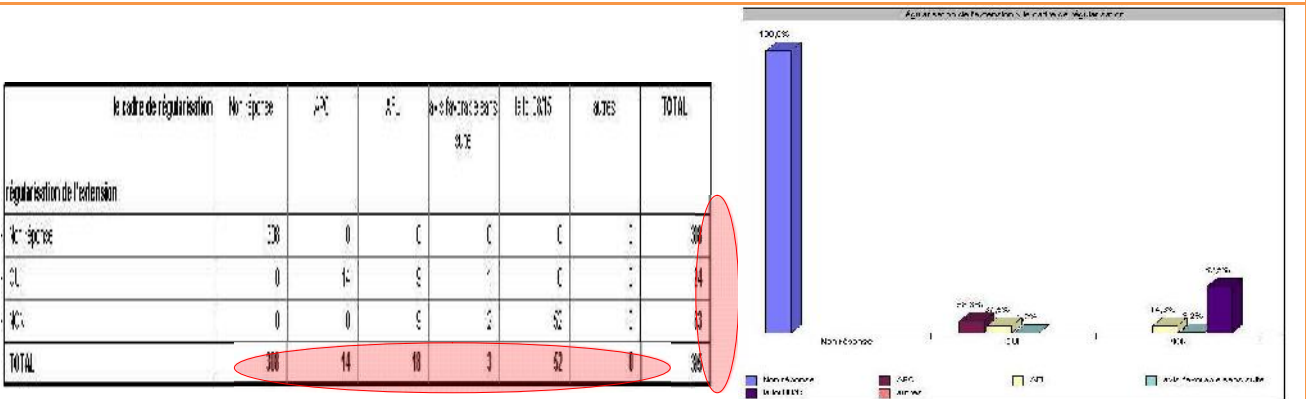
le suivi des infractions	Non réponse	OUI	NON	TOTAL
extension de la parcelle				
OUI	0	48	37	85
NON	3	12	295	310
TOTAL	3	60	332	395



Tab. N° : V.45 : résultat bi-varié n°03 « source: l'auteur, 2011 »

**04- La régularisation des extensions (X) le cadre de régularisation:
Après lectures des données les constats sont :**

Les régularisation de par l'AFL commence à prendre de la place, avec un léger dépassement du celui de l'APC, vue les circonstances et la réglementation en vigueur



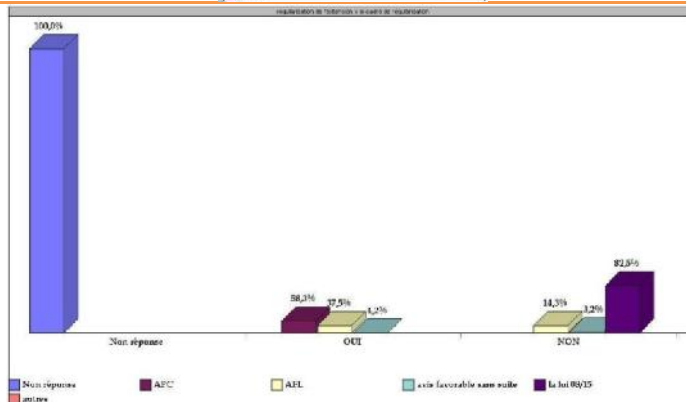
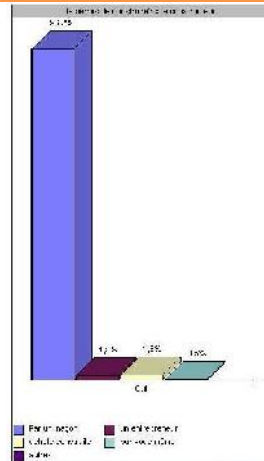
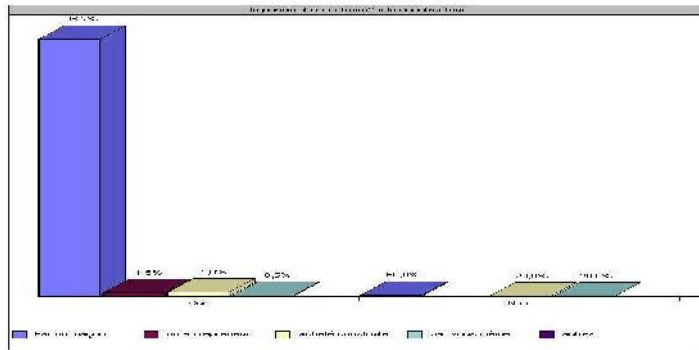
Tab. N° : V.46 : résultat bi-varié n°04 « source: l'auteur, 2011 »

05- Le permis de construire (X) le constructeur:

Après lectures des données les constats sont :

Le maçon est l'auteur de 375/390 parcelles construite ou en cour de construction c'est une dominance presque totale avec un pourcentage de 96.15%.

	le constructeur	Par un maçon	un entrepreneur	acheté construite	par vous même	autres	TOTAL
le permis de construire?							
Oui		375	6	7	2	0	390
Non		3	0	1	1	0	5
TOTAL		378	6	8	3	0	395



Tab. N° : V.47 : résultat bi-varié n°05 « source: l'auteur, 2011 »

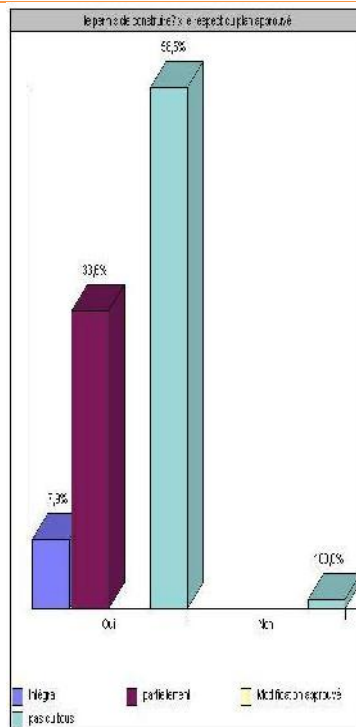
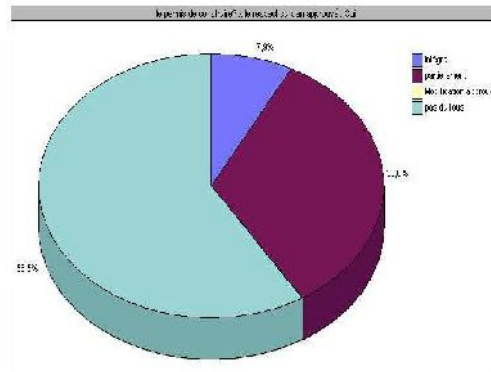
06- Le permis de construire (X) le respect du plan approuvé:

Après lectures des données les constats sont :

57,7% est le taux du non respect du plan approuvé contre 31% de respect plus ou moins intégrale du plan approuvé. Le non respect du permis de construire est un facteur dominant

le respect du plan approuvé	Intégral	partiellement	Modification approuvée	pas du tous	TOTAL
le permis de construire?					
Oui	31	131	0	228	390
Non	0	0	0	5	5
TOTAL	31	131	0	233	395

le respect du plan approuvé	Intégral	partiellement	Modification approuvée	pas du tous	TOTAL
le permis de construire?					
Oui	7,8%	33,2%	0,0%	57,7%	98,7%
Non	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,3%
TOTAL	7,8%	33,2%	0,0%	59,0%	



Tab. N° : V.48 : résultat bi-varié n°06 « source: l'auteur, 2011 »

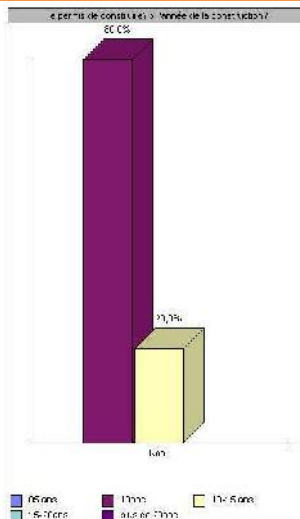
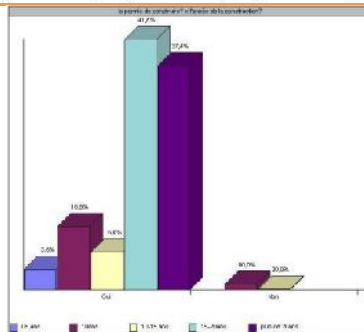
07- Le permis de construire (X) l'année de la construire:

Après lectures des données les constats sont :

78.3% des acquéreurs ont construit leurs maisons depuis plus de 15ans

l'année de la construction?	05 ans	10ans	10-15 ans	15-20ans	plus de 20ans	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	14	42	25	163	146	390
Non	0	4	1	0	0	5
TOTAL	14	46	26	163	146	395

l'année de la construction?	05 ans	10ans	10-15 ans	15-20ans	plus de 20ans	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	3,5%	10,6%	6,3%	41,3%	37,0%	98,7%
Non	0,0%	1,0%	0,3%	0,0%	0,0%	1,3%
TOTAL	3,5%	11,6%	6,6%	41,3%	37,0%	



Tab. N° : V.49 : résultat bi-varié n°07 « source: l'auteur, 2011 »

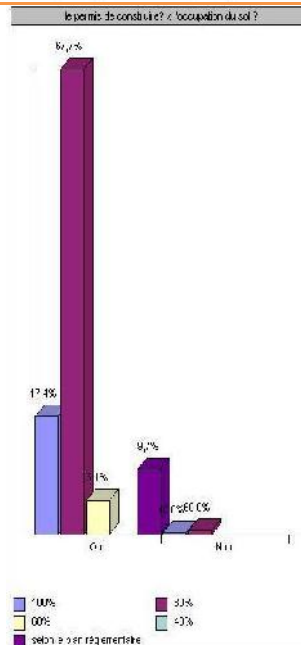
08- Le permis de construire (X) l'occupation du sol:

Après lectures des données les constats sont :

332 usagés n'ont pas respectés les COS, le CES entre 100% et 80%. un pourcentages de 85.1% des usages qui n'ont pas respecté le COS édicté par le cahier des charges.

l'occupation du sol ?	100%	80%	60%	40%	selon le plan réglementaire	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	68	264	20	0	38	390
Non	2	3	0	0	0	5
TOTAL	70	267	20	0	38	395

l'occupation du sol ?	100%	80%	60%	40%	selon le plan réglementaire	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	17,4%	67,7%	5,1%	0,0%	9,7%	100%
Non	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
TOTAL	17,7%	67,6%	5,1%	0,0%	9,6%	100%



Tab. N° : V.50 : résultat bi-varié n°08 « source: l'auteur, 2011 »

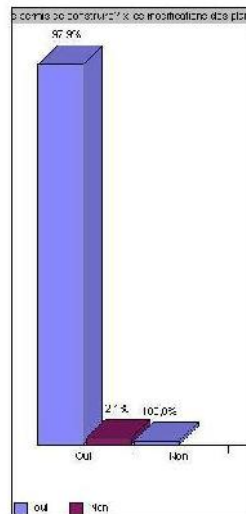
09- Le permis de construire (X) les modifications des plans:

Après lectures des données les constats sont :

97,9 % ont modifiés leurs plan et n'ont pas respecté le permis de construire, une situation critiques

les modifications des plans	oui	Non	TOTAL
le permis de construire?			
Oui	382	8	390
Non	5	0	5
TOTAL	387	8	395

les modifications des plans	oui	Non	TOTAL
le permis de construire?			
Oui	97,9%	2,1%	100%
Non	100%	0,0%	100%
TOTAL	98,0%	2,0%	100%



Tab. N° : V.51 : résultat bi-varié n°09 « source: l'auteur, 2011 »

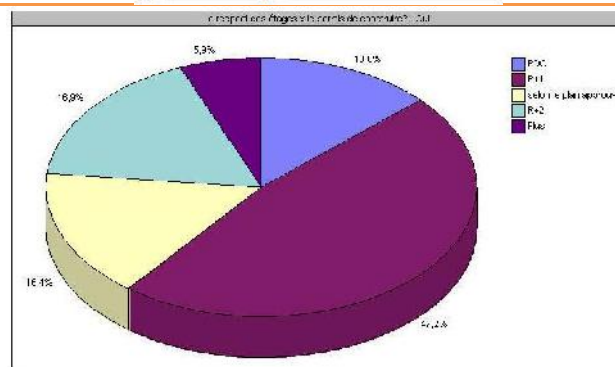
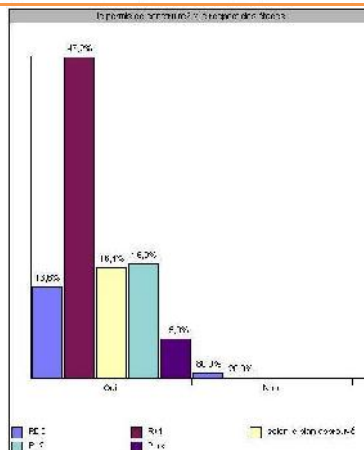
10- Le permis de construire (X) le respect des étages:

Après lectures des données les constats sont :

47,2% des construction sont en R+1, 16,9% sont des constructions en R+2, 13,6% sont en RDC, les constructions conforme aux plans approuvées sont de 16,4%.

le respect des étages	RDC	R+1	selon le plan approuvé	R+2	Plus	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	53	184	64	66	23	390
Non	4	1	0	0	0	5
TOTAL	57	185	64	66	23	395

le respect des étages	RDC	R+1	selon le plan approuvé	R+2	Plus	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	13,6%	47,2%	16,4%	16,9%	5,5%	100%
Non	80,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
TOTAL	14,4%	46,8%	16,2%	16,7%	5,8%	100%



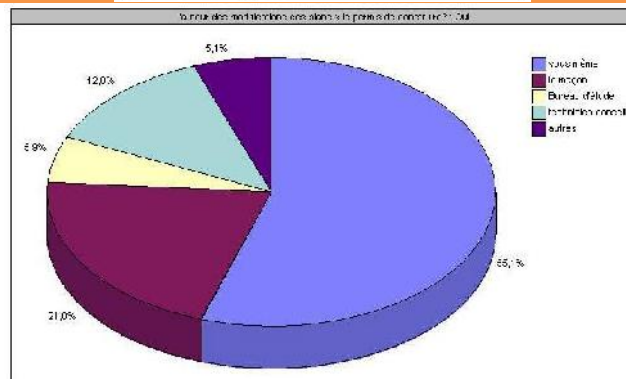
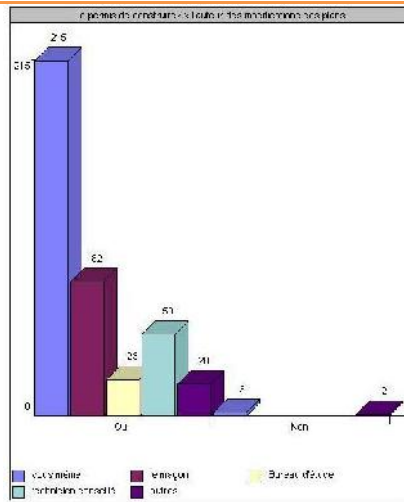
Tab. N° : V.52 : résultat bi-varié n°10 « source: l'auteur, 2011 »

**11- Le permis de construire (X) l'auteur des modifications des plans:
Après lectures des données les constats sont :**

55,1% des modifications des plans est établies par les propriétaires, le maçon est à la deuxième place avec un pourcentage de 21,0%, les bureaux d'études et les techniciens sont les dernier à être consulté par les acquéreurs.

l'auteur des modifications des plans	vous même	le maçon	Bureau d'étude	technicien conseillé	autres	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	55,1%	21,0%	5,9%	12,8%	5,1%	100%
Non	60,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	100%
TOTAL	55,2%	20,8%	5,8%	12,7%	5,6%	100%

l'auteur des modifications des plans	vous même	le maçon	Bureau d'étude	technicien conseillé	autres	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	215	82	23	50	20	390
Non	3	0	0	0	2	5
TOTAL	218	82	23	50	22	395



Tab. N° : V.53 : résultat bi-varié n°11« source: l'auteur, 2011 »

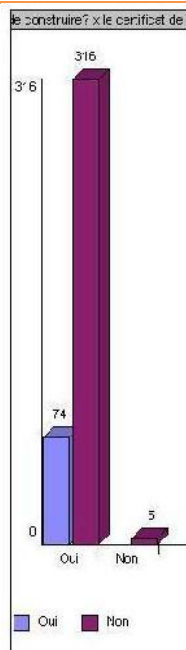
12- Le permis de construire (X) le certificat de conformité:

Après lectures des données les constats sont :

Seul 18,7% des acquéreures possèdent le certificat de conformité

le permis de construire?	le certificat de conformité	Oui	Non	TOTAL
Oui		74	316	390
Non		0	5	5
TOTAL		74	321	395

le permis de construire?	le certificat de conformité	Oui	Non	TOTAL
Oui		19,0%	81,0%	100%
Non		0,0%	100%	100%
TOTAL		18,7%	81,3%	100%



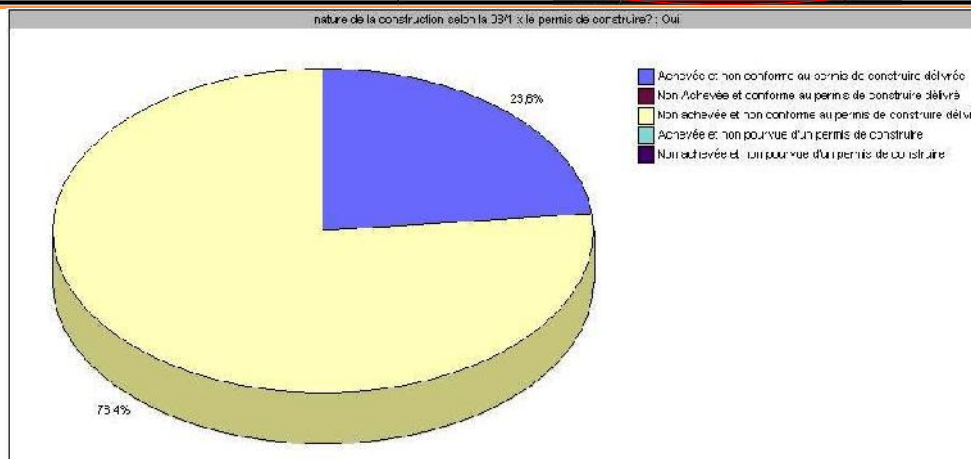
Tab. N° : V.54 : résultat bi-varié n°12 « source: l'auteur, 2011 »

**13- Nature de la construction selon la Loi 08/15 (X) Le permis de construire:
Après lectures des données les constats sont :**

La totalité des constructions n'est pas conforme à 100% au plan réglementaire, 92 construction sur 390 c.a.d 23,59% est achevée et non conforme au permis de construire le reste c.a.d 76,41% sont non achevée et non conforme au permis de construire.

le permis de construire?	Oui	Non	TOTAL
nature de la construction selon la 08/1			
Achevée et non conforme au permis de construire délivrée	92	0	92
Non Achevée et conforme au permis de construire délivré	0	0	0
Non achevée et non conforme au permis de construire délivré	298	0	298
Achevée et non pourvue d'un permis de construire	0	0	0
Non achevée et non pourvue d'un permis de construire	0	5	5
TOTAL	390	5	395

le permis de construire?	Oui	Non	TOTAL
nature de la construction selon la 08/1			
Achevée et non conforme au permis de construire délivrée	100%	0,0%	100%
Non Achevée et conforme au permis de construire délivré	0,0%	0,0%	0,0%
Non achevée et non conforme au permis de construire délivré	100%	0,0%	100%
Achevée et non pourvue d'un permis de construire	0,0%	0,0%	0,0%
Non achevée et non pourvue d'un permis de construire	0,0%	100%	100%
TOTAL	98,7%	1,3%	100%

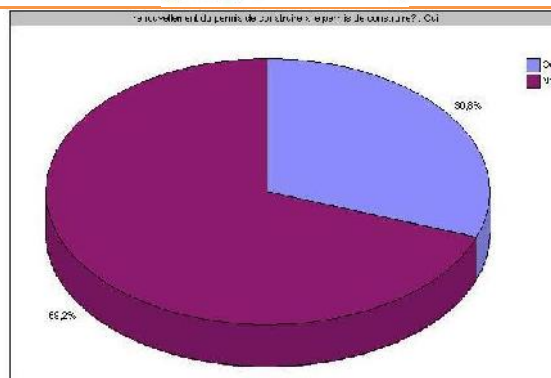
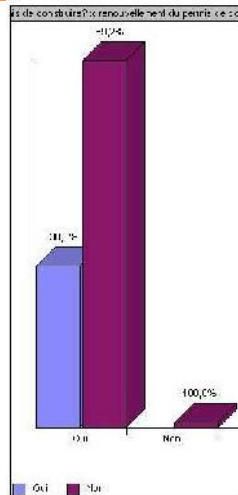


Tab. N° : V.55 : résultat bi-varié n°13 « source: l'auteur, 2011 »

14- Le permis de construire (X) le renouvellement du permis de construire:
Après lectures des données les constats sont :
 69,2% des acquireurs n'ont pas renouvelés leurs permis de construire

renouvellement du permis de construire	Oui	Non	TOTAL
le permis de construire?			
Oui	30,8%	69,2%	100%
Non	0,0%	100%	100%
TOTAL	30,4%	69,6%	100%

renouvellement du permis de construire	Oui	Non	TOTAL
le permis de construire?			
Oui	120	270	390
Non	0	5	5
TOTAL	120	275	395



Tab. N° : V.56 : résultat bi-varié n°14 « source: l'auteur, 2011 »

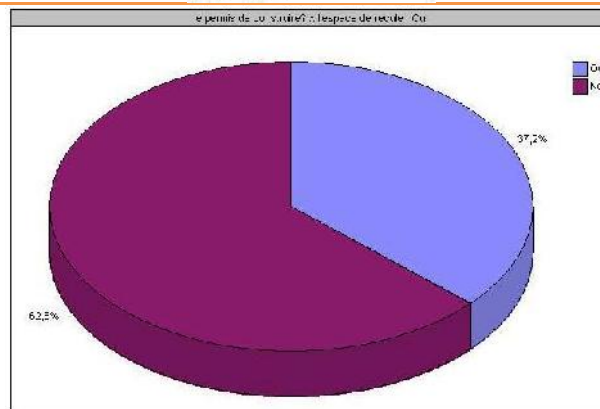
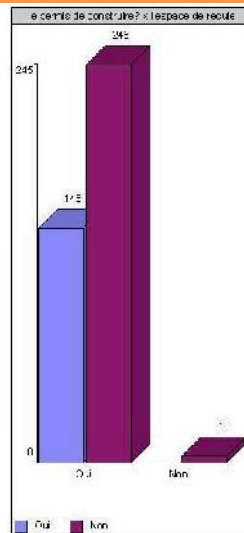
15- Le permis de construire (X) l'espace de recule:

Après lectures des données les constats sont :

62,8% des construction n'ont pas d'espaces de recules par rapport à la voie et 37,2% ont respecté le recules edicté par le cahier de charge et le plan règlementaire

l'espace de recule	Oui	Non	TOTAL
le permis de construire ?			
Oui	145	245	390
Non	0	5	5
TOTAL	145	250	395

l'espace de recule	Oui	Non	TOTAL
le permis de construire ?			
Oui	37,2%	62,8%	100%
Non	0,0%	100%	100%
TOTAL	36,7%	63,3%	100%



Tab. N° : V.57 : résultat bi-varié n°15 « source: l'auteur, 2011 »

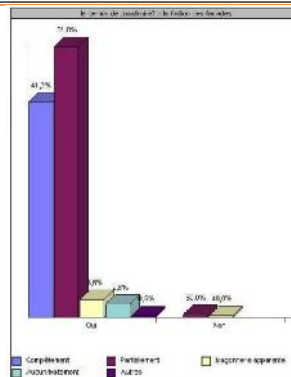
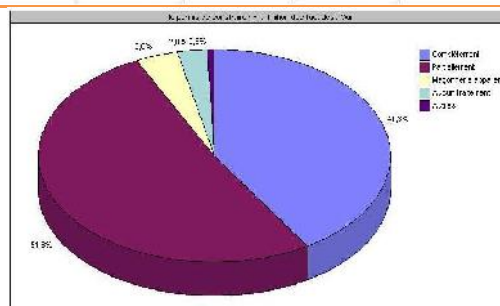
16- Le permis de construire (X) la finition des facades:

Après lectures des données les constats sont :

Depuis la création du lotissement 1978 c'est-à-dire depuis 34 ans, seul 41,8% des constructions sont complètement achevée et 51,8% sont partiellement achevée

la finition des facades	Complètement	Partiellement	Maçonnerie apparente	Aucun traitement	Autres	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	41,3%	51,8%	3,9%	2,8%	0,5%	100%
Non	0,0%	80,0%	40,0%	0,0%	0,0%	100%
TOTAL	40,8%	51,9%	4,1%	2,8%	0,5%	100%

la finition des facades	Complètement	Partiellement	Maçonnerie apparente	Aucun traitement	Autres	TOTAL
le permis de construire?						
Oui	161	202	14	11	2	390
Non	0	3	2	0	0	5
TOTAL	161	205	16	11	2	395



Tab. N° : V.58 : résultat bi-varié n°16 « source: l'auteur, 2011 »

VII - L'analyse multi-variée ou Analyse des correspondances multiples

L'analyse des correspondances multiples consiste à traiter simultanément plusieurs variables. Il s'agit d'analyse **multi-variée**.

Il est question de mettre en évidence la présence ou l'absence d'une relation entre ces variables et de trouver à travers ces résultats, les liens statistiques, les relations entre les variables.

Généralement les résultats conduisent à des tableaux très complexes et très difficiles à analyser que les tris à plat et les bi-variée.

Ainsi, on souhaite apporter une réponse scientifique avec cette analyse multi variée.

Ce dernier dépend de la nature des variables à croiser et les relations entre ses différentes variables.

Cette analyse nécessite aussi, une interprétation en trois niveaux :

1. les relations entre les différentes variables ?
2. ces relations sont-elle moyennes, fortes ou très forte ?
3. comment se traduit-elle dans les faits ?

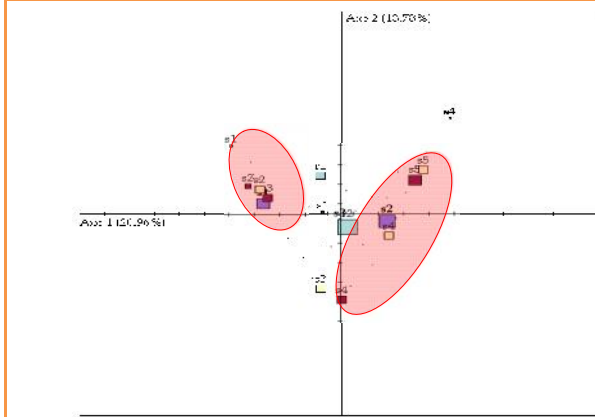
01- Analyse des correspondances multiples
variables : 1. Surface initial du lot, -2. Surface de l'extension,
3. Surface total du lot de terrain - 4. La regularization de l'extension:

La carte montre les positions des 16 modalités et les coordonnées des 87 observations.

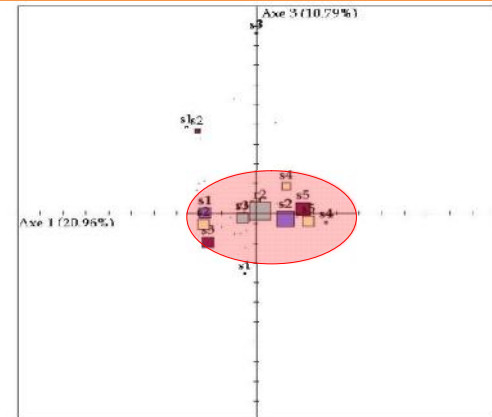
- Les non-réponses ont été ignorées.

- 308 observations ne sont pas représentées (non-réponse à l'une au moins des questions).

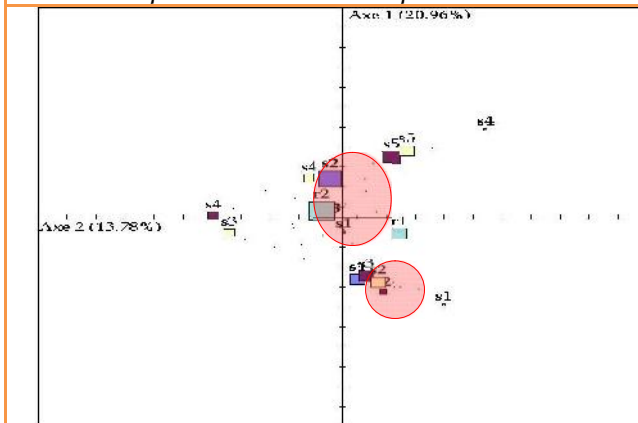
- Chaque observations est représentée par un point. **s1 :200-400 s2 :240-280 s3 :280-350 s4 : 350-500, s1 :0 s2 :0-20 s3 :20-60 s4 :60-120 s5 :plus de 120 s1 :200-240 s2 :240-280 s3 :280-350 s4 : 350-500 s5 : plus de 500 r1: OUI r2: NON**



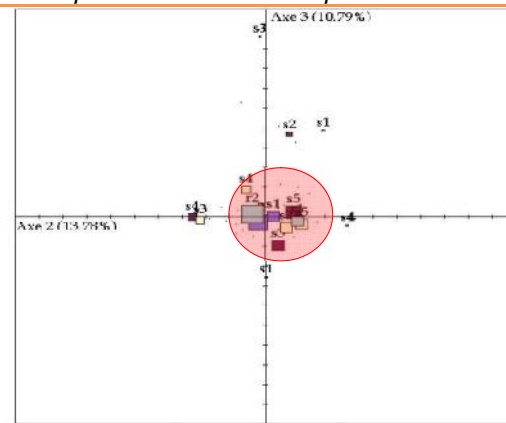
34,74% de la variance est expliquée par les deux axes représentés.



31,75% de la variance est expliquée par les deux axes représentés.



34,74% de la variance est expliquée par les deux axes représentés.



24,57% de la variance est expliquée par les deux axes représentés.

	Axe 1 (+20.96%)		Axe 2 (+13.78%)		Axe 3 (+10.79%)		Axe 4 (+10.14%)		Axe 5 (+9.15%)	
CONTRIBUTIONS POSITIVES	plus de 120	15.25%	plus de 500	19.85%	280-350	35.11%	OUI	28.45%	200-240	13.07%
	plus de 500	14.18%	plus de 120	18.17%	0-20	30.33%	350-500	14.48%	350-500	10.14%
CONTRIBUTIONS NEGATIVES	200-240	17.70%	60-120	38.12%	20-60	11.57%	0-20	11.91%	0	48.64%
	240-280	15.51%	280-350	24.65%	0	21.12%	0	11.45%	550-500	10.15%

Le tableau donne, pour les 5 premiers axes factoriels, les contributions relatives (positives et négatives) des modalités.

Les non-réponses ont été ignorées.

s1 : 200-240 s2 : 240-280 s3 : 280-350 s4 : 350-500 s5 : 0 s2 : 0-20 s3 : 20-60 s4 : 60-120 s5 : plus de 120 s1 : 200-240 s2 : 240-280 s3 : 280-350 s4 : 350-500 s5 : plus de 500 r1 : OUI r2 : NON

Tab. N° : V.59 : résultat de l'analyse multi-variée n°01 « source: l'auteur, 2011 »

02- Analyse des correspondances multiples :

variables multiples: 1.Le permis de construire, -2.Renouvellement de permis de construire, 3. le certificat de conformité - 4. La nature de la construction selon la 08/15, -5. la procédure de régularisation :

La carte montre les positions des 11 modalités et les coordonnées des 395 observations.

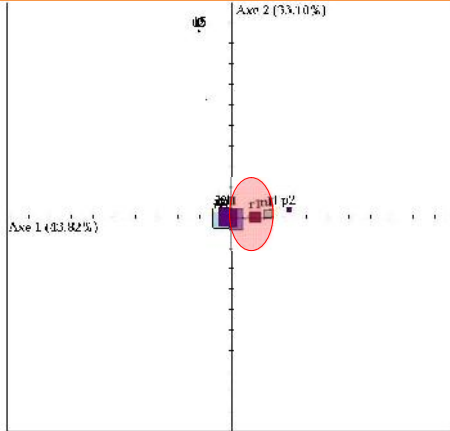
De 44,60% à 76,92 % de la variance est expliquée par les trois axes représentés.

Les non réponses ont été ignorées.

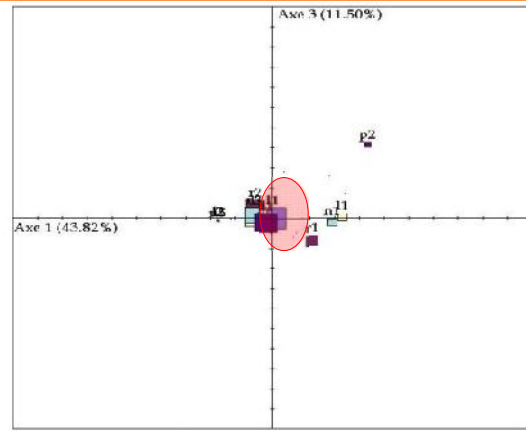
2 modalités n'ont pas été prises en compte (effectif nul).

Chaque observation est représentée par un point.

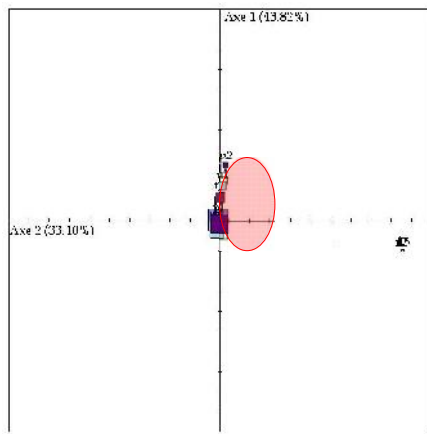
l1 :Oui **l2** :Non **r1** :Oui **r2** :Non, **l1** :Oui **l2** :Non , **n1** :Achevée et non conforme au permis de construire délivrée **n3** : Non achevée et non conforme au permis de construire délivré **n5** : Non achevée et non pourvue de permis de construire. **p1** :Oui **p2** :Non



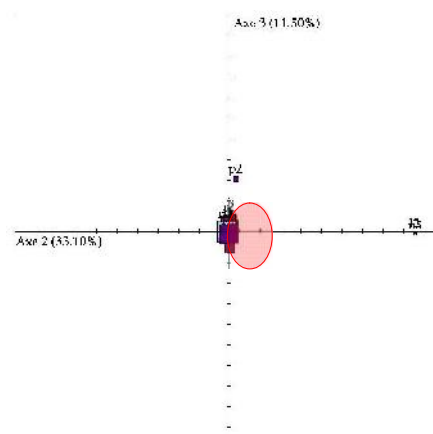
76,92% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



55,32% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



76,92% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



44,60% de la variance est expliquée par les deux axes représentés

	Axe 1 (+43.82%)		Axe 2 (+33.10%)			
CONTRIBUTIONS POSITIVES	Oui	+25.36%	Non achevée et non pourvue d'un permis de con	+48.28%	Non	+55.98%
	Achevée et non conforme au permis de construi	+23.25%	Non	+48.19%	Non	+11.79%
CONTRIBUTIONS NEGATIVES	Non achevée et non conforme au permis de con	-6.56%	Non achevée et non conforme au permis de con	-1.54%	Oui	-26.90%
	Non	-5.90%	Oui	-0.62%	Oui	-3.91%

Le tableau donne, pour les 3 premiers axes factoriels, les contributions relatives (positives et négatives) des modalités.

Les non-réponses ont été ignorées.

l1 : Oui **l2** : Non **r1** : Oui **r2** : Non **l1** : Oui **l2** : Non **n1** : Achevée et non conforme au permis de construire délivrée **n3** : Non achevée et non conforme au permis de construire délivré **n5** : Non achevée et non pourvue d'un permis de construire **p1** : Oui **p2** : Non

Tab. N° : V.60 : résultat de l'analyse multi-variée n°02 « source: l'auteur, 2011 »

03- Analyse des correspondances multiples :

variables multiples: 1. Le permis de construire, -2. Le respect du plan approuvé,
3. les modifications des plans - 4. L'auteur des modifications des plans,
La carte montre les positions des 12 modalités et les coordonnées des 395 observations.

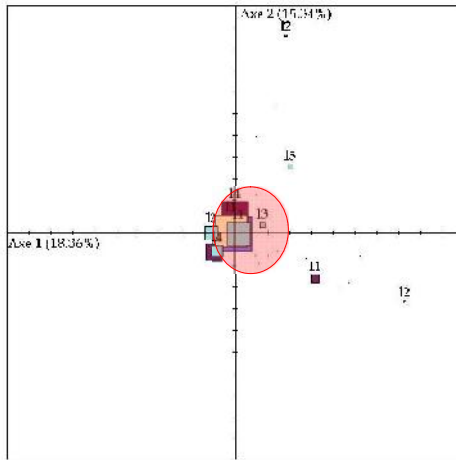
De 28,86% à 31,87 % de la variance est expliquée par les trois axes représentés.

Les non réponses ont été ignorées.

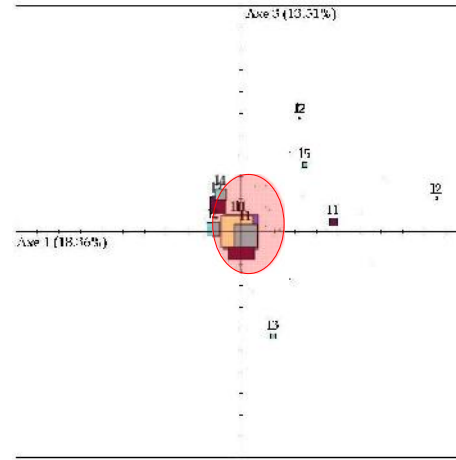
1 modalités n'ont pas été prises en compte (effectif nul).

Chaque observation est représentée par un point.

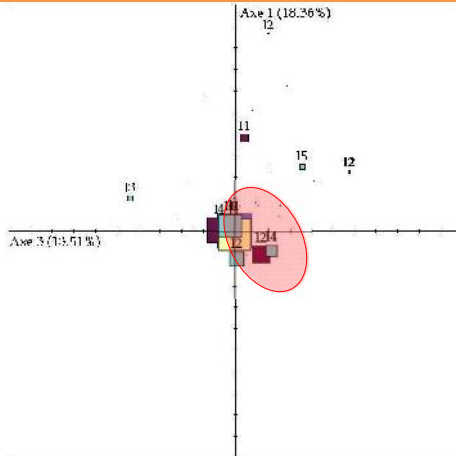
I1 :Oui I2 :Non, I1 :intégrale, I2 :partiellement, I4:pas du tous , I1:oui, I2 : Non. I1 :Vous-même, I2 :le maçon, I3 : Bureau d'étude, I4 : technicien conseillé, I5 : autres.



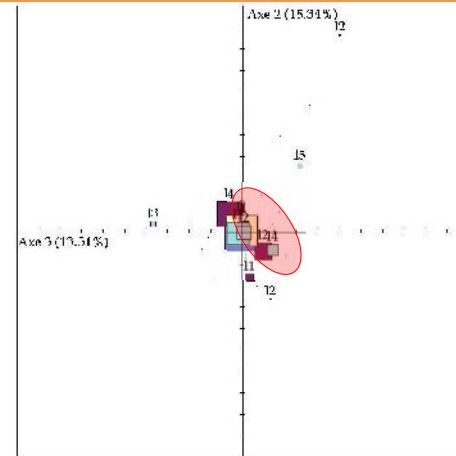
33,70% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



31,87% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



31,87% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



28,86% de la variance est expliquée par les deux axes représentés

	Axe 1 (+18.36%)	Axe 2 (+15.34%)	Axe 3 (+13.51%)	
CONTRIBUTIONS POSITIVES	Non	+35.01%	autres	+15.33%
	Intégral	+30.38%	autres	+17.65%
CONTRIBUTIONS NEGATIVES	partiellement	-8.54%	Intégral	-12.50%
	le maçon	-7.33%	partiellement	-9.52%
			Bureau d'étude	-39.60%
			pas du tous	-8.82%

Le tableau donne, pour les 3 premiers axes factoriels, les contributions relatives (positives et négatives) des modalités.

Les non-réponses ont été ignorées.

I1 : Oui I2 : Non I1 : Intégral I2 : partiellement I4 : pas du tous I1 : oui I2 : Non I1 : vous même I2 : le maçon I3 : Bureau d'étude I4 : technicien conseillé I5 : autres

Tab. N° : V.61 : résultat de l'analyse multi-variée n°03 « source: l'auteur, 2011 »

04- Analyse des correspondances multiples :

variables multiples: 1. Le permis de construire, -2. Le respect du plan approuvé,
3. la satisfaction du plan reglementaire - 4. Le certificat de conformité.

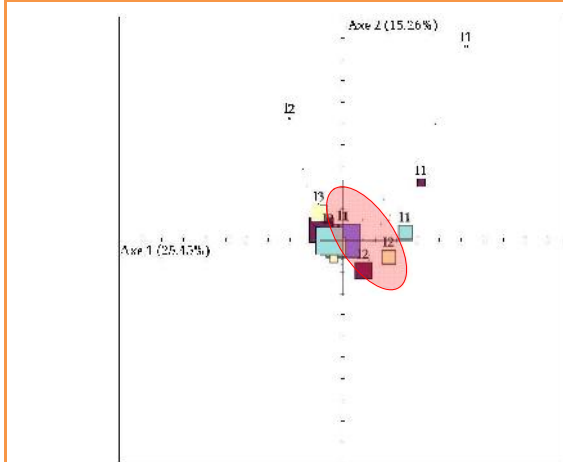
La carte montre les positions des 12 modalités et les coordonnées des 395 observations.

De 28,71% à 40,71 % de la variance est expliquée par les trois axes représentées.

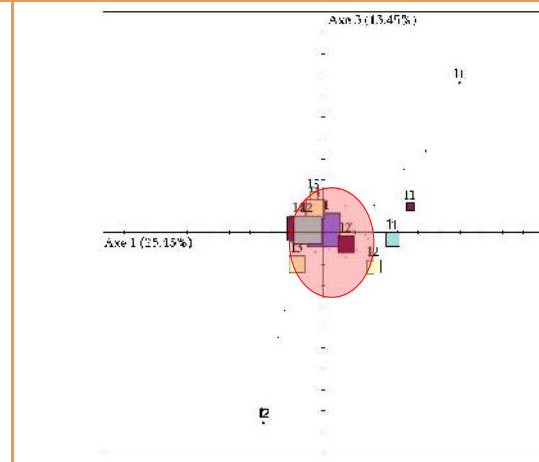
Les non réponses ont été ignorées. 01 modalités n'ont pas été prises en compte (effectif nul).

Chaque observation est représentée par un point.

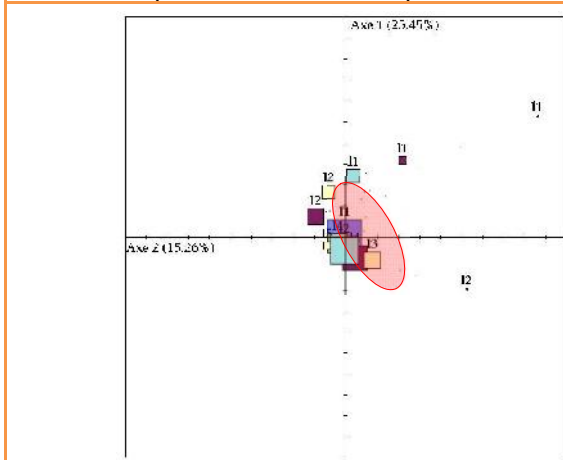
11 :Oui 12 :Non, 11 :intégrale, 12 :partiellement, 14:pas du tous , 11:très satisfait, 12 : plutôt saistfait ;13 :ne sais pas, 14 : très insatisfait, 15 : plutôt satisfait . 11 :Oui, 12 :Non.



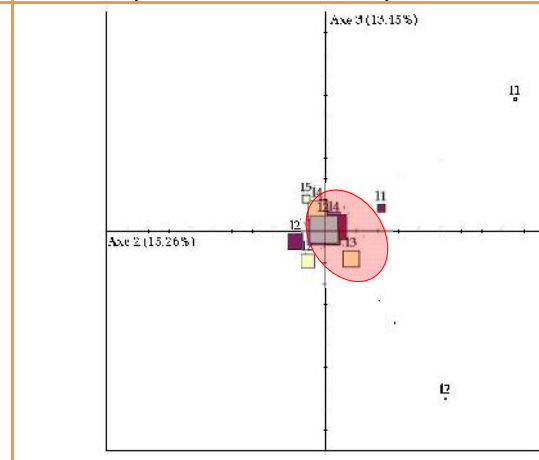
40,71% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



38,90% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



40,71% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



28,71% de la variance est expliquée par les deux axes représentés

	Axe 1 (+25.45%)	Axe 2 (+15.26%)	Axe 3 (+13.45%)
CONTRIBUTIONS POSITIVES	Oui +28.14%	Très satisfait +24.77%	Très satisfait +13.48%
	Intégral +18.63%	Intégral +16.82%	Très insatisfait +13.25%
CONTRIBUTIONS NEGATIVES	pas du tous -11.13%	partiellement -21.10%	Non -27.51%
	Non -6.53%	plutôt satisfait -4.02%	ne sais pas -15.73%

Le tableau donne, pour les 3 premiers axes factoriels, les contributions relatives (positives et négatives) des modalités.

Les non réponses ont été ignorées.

11 : Oui 12 : Non 11 : Intégral 12 : partiellement 14 : pas du tous 11 : Très satisfait 12 : plutôt satisfait 13 : ne sais pas 14 : Très insatisfait 15 : Plutôt insatisfait 11 : Oui 12 : Non

Tab. N° : V.62 : résultat de l'analyse multi-variée n°04 « source: l'auteur, 2011 »

05- Analyse des correspondances multiples :

variables multiples: 1. Le permis de construire, -2. Le respect du plan approuvé, 3. le respect des étages - 4. Le respect des plans des façades.

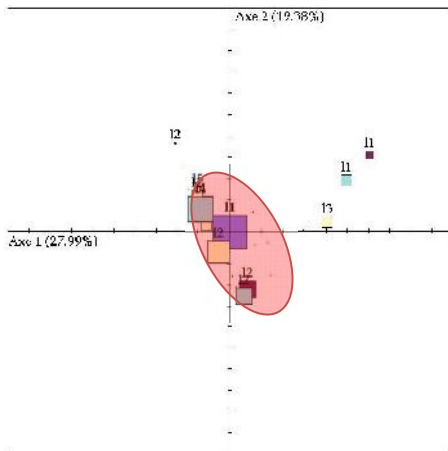
La carte montre les positions des 13 modalités et les coordonnées des 395 observations.

De 28,71% à 47,37 % de la variance est expliquée par les trois axes représentées.

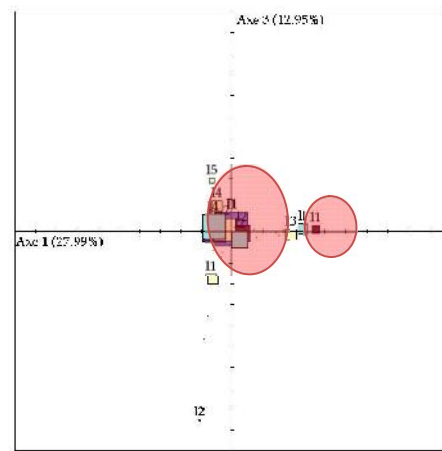
Les non réponses ont été ignorées. 01 modalités n'ont pas été prises en compte (effectif nul).

Chaque observation est représentée par un point.

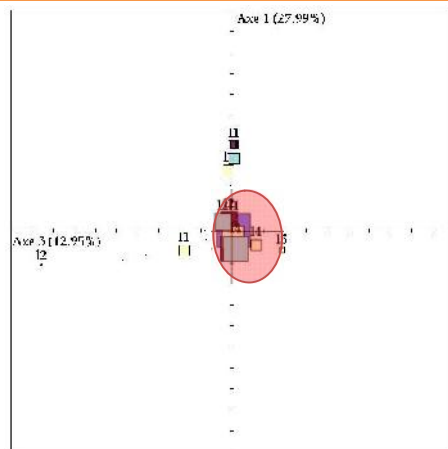
I1 :Oui I2 :Non, I1 :intégrale, I2 :partiellement, I4:pas du tous , I1:RDC, I2 : R+1 ;I3 :elon le plan approuvé, I4 : R+2, I5 : plus . I1 :intégral, I2 :Partiellement, I4 : pas du tous.



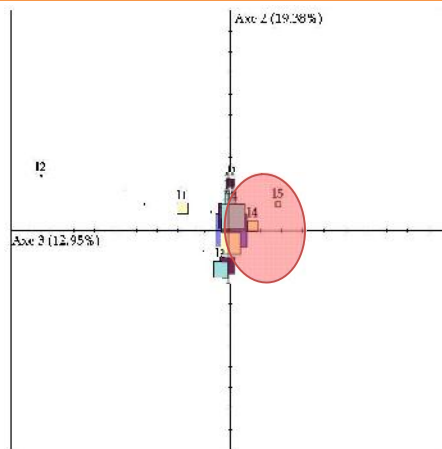
47,37% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



40,94% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



40,94% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



32,33% de la variance est expliquée par les deux axes représentés

	Axe 1 (+27.99%)	Axe 2 (+19.38%)	Axe 3 (+12.95%)
CONTRIBUTIONS POSITIVES	selon le plan approuvé +24.83%	Intégral +10.55%	Plus +13.10%
	Intégral +24.79%	pas du tous +6.99%	R+2 +9.15%
CONTRIBUTIONS NEGATIVES	pas du tous -8.31%	Partiellement -28.62%	Non -42.33%
	pas du tous -8.17%	partiellement -26.08%	RDC -31.02%

Le tableau donne, pour les 3 premiers axes factoriels, les contributions relatives (positives et négatives) des modalités. Les non-réponses ont été ignorées.

I1 : oui, I2 : Non, I1 : intégrale, I2 : Partiellement, I4 : pas du tous, I1 : RDC, I2 : R+1, I3 : selon le plan approuvé, I4 : R+2, I5 : Plus, I1 : intégrale, I2 : partiellement, I4 : Pas du tous.

Tab. N° : V.63 : résultat de l'analyse multi-variée n°05 « source: l'auteur, 2011 »

06- Analyse des correspondances multiples :

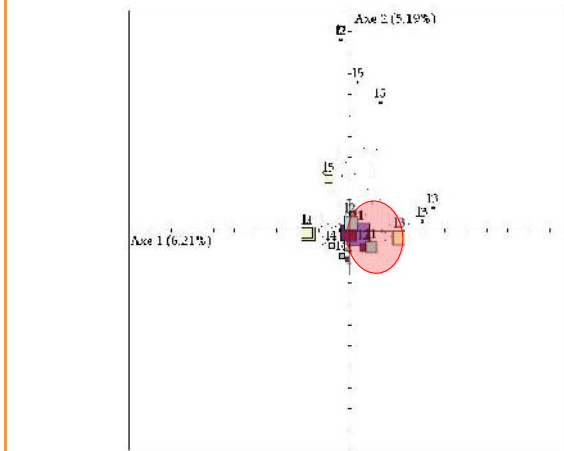
variables multiples: 1.Les modifications des plans, -2. L'auteur des modifications des plans, 3. Les modifications sur façades - 4. La satisfaction des modifications.

La carte montre les positions des 17 modalités et les coordonnées des 395 observations. De 6,62% à 11,40 % de la variance est expliquée par les trois axes représentés.

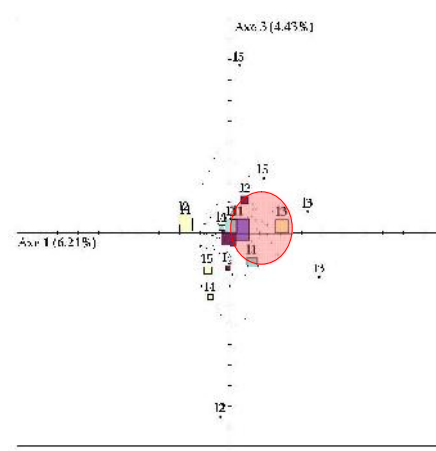
Les non réponses ont été ignorées. 01 modalités n'ont pas été prises en compte (effectif nul).

Chaque observation est représentée par un point.

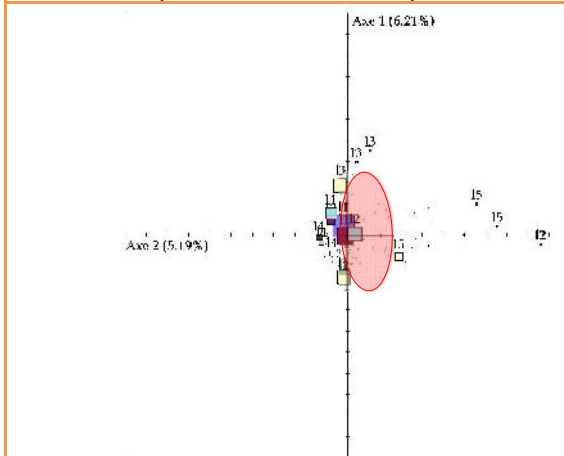
11 :Oui 12 :Non, 11 :vous même, 12 :le maçon, 13:Bureau d'étude,14 : technicien conseillé ; 15 : Autres , 11:modifications des ouvertures, 12 : modifications des balcons ;13 :changement total, 14 : Rajout des éléments d'ornement, 15 : Autres . 11 :très satisfait, 12 :plutôt satisfait, 13 :ne sais pas,14 : très insatisfait, 15 : plutôt insatisfait.



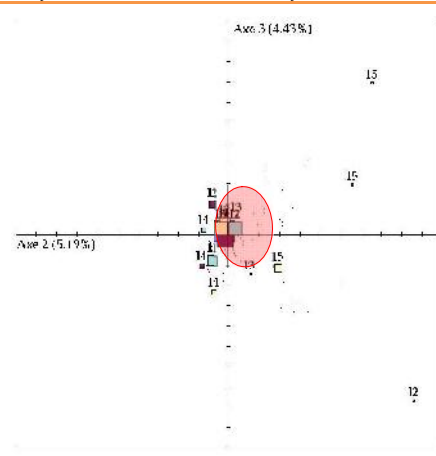
11,40% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



10,64% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



11,40% de la variance est expliquée par les deux axes représentés



6,62% de la variance est expliquée par les deux axes représentés

	Axe 1 (+6.21%)	Axe 2 (+5.19%)	Axe 3 (+4.43%)	
CONTRIBUTIONS POSITIVES	Changement total	+30.75%	Plutôt insatisfait	+19.41%
	Bureau d'étude	+11.43%	Non	+7.68%
CONTRIBUTIONS NEGATIVES	Modification des balcons	-19.19%	technicien conseillé	-3.42%
	Modification des ouvertures	-18.84%	Très insatisfait	-2.67%
			Rajout des éléments d'ornement	-10.89%

Le tableau donne, pour les 3 premiers axes factoriels, les contributions relatives (positives et négatives) des modalités.

Les non-réponses ont été ignorées.

11 : oui 12 : Non 11 : vous même 12 : le maçon 13 : Bureau d'étude 14 : technicien conseillé 15 : autres 11 : Modification des ouvertures 12 : Modification des balcons 13 : Changement total 14 : Rajout des éléments d'ornement 15 : Autres 11 : Très satisfait 12 : plutôt satisfait 13 : ne sais pas 14 : Très insatisfait 15 : Plutôt insatisfait

Tab. N° : V.64 : résultat de l'analyse multi-variée n°06 « source: l'auteur, 2011 »

VIII- Les observations sur sites :

L'aspect inachevé du lotissement Ennasr.



Fig. V.1: l'image du lotissement Ennasr « Elaboré par l'auteur 2011 »

Le non respects de la hauteur édicté par le cahier des charges:

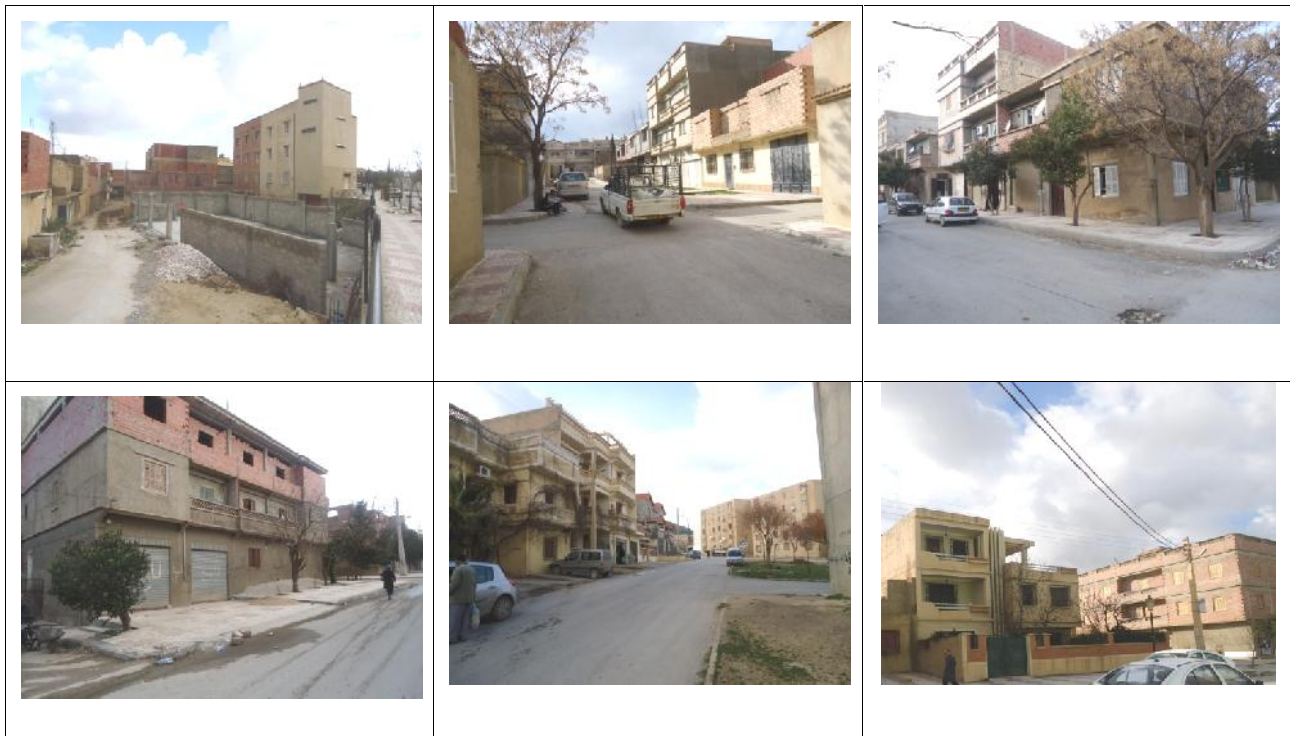


Fig. V.2: le non respect des hauteurs « Elaboré par l'auteur 2011 »

Les extensions illicites :

Les extensions sont illicites, et l'usage est multiple, jardin, garage, locaux de commerce ou bien vendu.



Fig. V.3: les extensions illicites « Elaboré par l'auteur 2011 »

Les façades :

Une hétérogénéité des façades dans tout le lotissement, le fruit du plan type du permis de construire des parcelles de terrain.



Fig. V.4: les façades « Elaboré par l'auteur 2011 »

Les façades :

Fig. V.5: les façades « Elaboré par l'auteur 2011 »

L'hétérogénéité des façades dans tout le lotissement, le fruit du plan type du permis de construire des parcelles de terrain.



CONCLUSION
GENERALE



CONCLUSION GENERALE

Le développement de la ville de Khenchela interroge depuis la fin des années 1980 et le début de cette décennie l'un des processus fondamentaux générateur de l'espace urbain : le lotissement

La majeure partie de la production du logement à Khenchela est constituée de maisons individuelles implantées dans des lotissements. L'attrait donc de la population Khenchelie pour ce type d'habitat est très grand. D'une part c'est un mode de valorisation sociale, consolide par l'idée de liberté et d'épanouissement.

D'autre par c'est un outil de développement urbain de gestion et de contrôle.

L'origine de notre réflexion est le constat suivant : la conformité de l'habitat individuel des lotissements ; or en réalité du point de vue urbain, réglementaire, Architectural et spatial, la non conformité est assez apparente.

Notre réflexion concernant la problématique des lotissements à Khenchela, dont le cas d'étude est le lotissement Ennasr, ceci a été mène sur deux niveaux :

Le 1^{er} niveau : concerne la conformité du lotissement Ennasr,

Le 2^{ème} niveau : de calculer le degré d'infraction, qui est observable, par des chiffres par le biais du questionnaire avec un traitement chiffré afin de rendre ces observations calculable, on quelle que sorte calculer par des chiffres « des pourcentages » qui représente le degré d'infraction d'une part, et le pourcentage de la conformité de l'habitat individuel dans le lotissement Ennasr d'autre part.

D'autres analyses ont été menées afin d'estimer le degré de satisfaction des usagers et des infractions qu'ils ont réalisé, la présence d'une assistance technique à ces infractions, ainsi de la présence des agents publics contrôleurs responsable.

Cette conclusion récapitule les différents résultats de l'analyse du questionnaire par le logiciel sphinx plus², et l'interprétation de ces résultats on les confrontant avec la réalité.

Ceci nous a permis de situer le degré d'infirmité et de la confirmation d'hypothèse énoncé dans la problématique.

Au sujet du lotissement :

- Le nombre initial des lots selon le permis de lotir été 370 lots dont, le nombre actuel est 400 une augmentation de 8.10%.
- Les dix lots réservés pour équipements, sont attribués sous forme de lots de terrain pour la construction de l'habitat individuel.

Cependant le niveau d'équipement se traduit comme suit :

- Nombre d'école primaire : 001
- centre commercial : 001
- 01 clinique médicale privé : 001
- Nombre de commerce : 115 soit 28.75%

Alors que les permis de construire réalisés sont du nombre de 390 sur les 395 lots que compose ce lotissement. 05 lots restes vacants. Il est à signaler que le nombre initiale des lots de ce lotissement était de l'ordre de 370 lots comme il le précis le permis de lotir initial.

Le constat in situ fait ressortir que le nombre de construction en RDC est de l'ordre de 057 lots qui représente 14,25% de la population totale enquêté.

Par contre, le nombre de construction en R+1 s'élève à 249 lots qui manifeste 62,25% des lots du lotissement.

- De même les constructions en R+2 somme un chiffre de 066 lots qui représente 16,50% du totale du lotissement.
- Et enfin 023 lots sont construits en trois niveau et plus ce qui fait un pourcentage de 5,75% du totale du lotissement.

Au sujet du respect des plans conçus au préalable des façades urbaines, la on note que 44 cas seulement ont fait le sujet de ce respect ce qui représente 11% du lotissement.

Paradoxalement, il s'avère que 074 usagers ont eu leurs certificats de conformité, ce qui traduit qu'un pourcentage de 10,5% de ces lots sont conformes. Ce qui rend la situation difficile à saisir.

Au même titre, il ressort de notre enquête que le nombre des usagers qui ont modifié leurs permis de construire s'élève à 233 cas ce qui représente 59% du total des lots possédant un permis de construire. Il est a signalé que 131 usagers ont respecté partiellement les prescriptions de leurs permis de construire réalisant 33,20% de cas de figure du total de la population. Le respect intégral des prescriptions du permis de construire dans notre investigation ne dépasse guère les 7,80% du total des possédants d'un permis de construire au lotissement Ennasr à Khenchela.

Notre enquête à fait dévoilée un taux de 20,70% de satisfait de leurs permis de construire et un taux de 83,60% de satisfait des modifications effectuées sur les permis de construire établis au préalable.

- le taux du non respect du permis de construire qui a dépassé les 85% confirme notre première hypothèse.
- le taux de satisfaction du permis de construire ne dépasse pas 20,70%, représente un autre indice fort de la confirmation de la première hypothèse.

- par contre, le taux de 92% des usagers qui ont modifié leurs permis de construire et le taux de 83,60% infirme la deuxième partie de la première hypothèse.

- En plus des modifications observées, on a détecté 85 infractions qui présentent des extensions illicites aux dépend des espaces limitrophes dont 60 seulement on été verbalisées par des procès verbaux. Ceci représente un autre aspect de contrôle et de suivi des infractions. Ce résultat plaide à la faveur à la confirmation de la deuxième hypothèse.

LES LIMITES DE LA RECHERCHE

Cette initiation à la recherche a traité un mode de processus d'urbanisation spatial basée sur le principe de la participation de l'utilisateur. L'investigation a été focalisée sur les degrés d'infractions, les types de transformations effectuées par les usagers sur leurs cadres bâtis. La vérification de l'hypothèse a été basée sur la manifestation de ce phénomène dans le lotissement Ennasr à Khenchela.

D'autres aspects peuvent être intégrés dans les concepts et les outils de mesure pour voir plus clair les causes qui mènent réellement à ces infractions.

Ce sujet peut être abordé d'une manière fine dans le cadre de la loi sur la conformité « la loi 08-15 du 20 juillet 2008 » un projet de loi en vigueur pour la prise en charge de la régularisation, de la conformité et de l'achèvement des constructions en général et particulièrement l'habitat individuel des lotissements.



BIBLIOGRAPHIE



BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGE :

- Aldo Rossi l'architecture de la ville, l'équerre paris 1981.
- ANNUAIRE STATISTIQUE « l'Algérie en chiffres », édit l'office National des statistiques, Alger 1989.
- Arielle Masboungi « faire ville avec les lotissements », édit : le moniteur, Paris 2008.
- Baduel (P.R) « Habitat, état, société au Maghreb », Edition : Paris, 1988
- Barthez. Jean - Claude, espace sociale et ville nouvelle, éditions du moniteur paris, 1972.
- Bastie. J et désert. b, L'espace urbain, édition Masson, paris ,1980.
- Belmont Joseph, de l'architecture à la ville, édition du moniteur, paris, 1982
- Ben Akezouh. C, le droit des réserves foncières, édition O.P.U, Alger ,1990.
- Benamrane Djilali, crise de l'habitat, centre de recherches en économie appliquée édition SNED, Alger, 1980.
- Bénévolo Leonardo, la ville dans l'histoire européenne, éditions du seuil, paris, 1993.
- Benmatti Nadir Abdulhah, l'habitat du tiers monde, édition SNED, Alger, 1982.
- Benyoucef. B, Analyse urbaine « élément de méthodologie », édition : O.P.U Alger.
- Bergel. J-L, regard sur les lotissements, librairie technique, paris, 1976.
- Bergel. J-L, les servitudes du lotissement ont usage d'habitation, librairie Technique, paris, 1973.
- Bofill Ricardo, espace d'une ville, édition Odile Jacob, paris, 1989.
- Bouyssou. Fernand et Hugo.Jean, lotissement et division foncière, librairie techniques, paris, sans année.
- Boumaza. N « Villes réelles, villes projetées », villes maghrébines en fabrication, édit Maisonneuve & larose, Paris 2005.
- Boury. P, comprendre l'urbanisme, édition Moniteur, Paris, 1980.
- Boury. P ET Glaudo. PJ, Le guide du lotissement, édition Moniteur. Paris, 1979.
- Bulmam. C, droit de l'urbanisme, édition Dalloz, paris, 1977.
- Cathelineau. Jean et Jean - Léon. Viguier, technique du droit de l'urbanisme deuxième édition, librairie technique, paris sans an
- Castex. J et All, formes urbaines de l'îlot à la barre, édition bordas, paris 1977.
- Cellule économique Rhône - Alpes, guide des chaussees dans les lotissements édition du moniteur, sans année.
- CHAMBART DE LAWE (P) « famille et habitation », sciences humaines et Conception de l'habitation, C.N.R.S, Paris 1967.
- Ciaudo Jean et Boury Paul, guide du lotissement, édition du moniteur, paris 1979.
- CODE du foncier, recueil de textes législatifs et règlementaires, édition 2009-2010, BERTI éditions, Alger 2009.
- CODE de l'urbanisme, recueil de textes législatifs et règlementaires, édition 2009-2010, BERTI éditions, Alger 2009.
- Compagnac Elizabeth, racines historiques du lotissement, paris 1989.

- Daniel Wieczorek « Camilo Sitte et les débuts de l'urbanisme moderne » édit : O.P.U Alger 1984.
- Deluz. Jean - Jacques, l'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique Pierre Mardaga, édition OPU, Alger, 1986.
- De Sables. M, espace urbain agréable à vivre, éditions du moniteur, Paris, 1988.
- Duplay Claire et Michel, méthode illustrée et création architecturale, édition du moniteur, paris, 1982.
- Doubrère. J- C, cours d'urbanisme appliqué, édition eyrolles, paris, 1979.
- François Raymond Valla, L'homme et l'habitat : L'invention de la maison durant la préhistoire, (Broché - 11 septembre 2008)
- Frédéric Dufaux, Annie Fourcaut , Le monde des grands ensembles. France, Allemagne, Pologne, Russie, République tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud, édition. Créaphis, 2004
- Gabriel Wackermann « ville et environnement », édit : ellipses, Paris 2005
- Gillet Guillaume et Genes Paul - Henri, technique de l'ingénieur, volume c1/3 imprimeries strasbourgeoises, paris, 1991.
- Ghorra - Gobin. Cynthia, penser la ville de demain, édition l'harmattan, paris 1994
- Gresset. Philippe, oeuvre urbaine l'art de lotir, paris, 1987.
- Hafiane. Abderahim, les défis à l'urbanisme, office des publications universitaire Alger, 1989.
- Hafiane. A « des références conceptuelles de l'habitat informel » in croissance urbaine au Maghreb, édit : Publisud, Paris 1992.
- Hammidou. R « le logement : un défi » édit : E.N.A.L & Alger, 1989.
- Havel. J.E, habitat et logements, collection que sais- je? n° 763, presse universitaire de France, paris, 1964.
- Henry de Lumley, L'Homme premier, Paris, Le Grand Livre du mois - Odile Jacob, 1998
- JANNERT (E) « l'urbanisme de le Corbusier » Edit : Crès Paris 1978.
- Jean-Pierre Frey, La ville industrielle et ses urbanités, la distinction ouvriers/employés, Le Creusot, 1870-1930, Ed. Mardaga, 1986
- Jonas Stéphane, Mulhouse et ses cités ouvrières. Perspective historique 1840-1918, éd. Oberlin, 2003.
- J. VICARI, Agir sur la ville « essai d'écologie urbaine », collection urbanisme, édit Moniteur Paris 1981.
- J. PALLETIER, C. DEFLANTE, villes et urbanisme dans le monde, édit : Armand colin Paris 2000.
- Joly. Robert, racines historiques du lotissement, dunod édition, paris, 1976
- Joly Robert et autres, les paysages des lotissements, dunod édition, paris, 1978.
- Khandriche. M, « Elément de la méthodologie de la recherche en sociologie De l'habitat » in les cahiers de N°2-3 Oct. 1993.
- Le febvre. H, le droit à la ville espace et politique, édition anthropos paris, 1972.
- l'urbanisme dans les départements Algériens, législation et réglementation, Délégation générale en Algérie, service de l'urbanisme, Novembre 1960.
- Lynch Kevin, voir et planifier, l'aménagement qualitatif de l'espace, Dunod, 1983
- Lynch Kevin, l'image de la cité, Dunod. 1983
- Magnan Rene, Conception et instruments de la planification urbaine, centre de recherche d'urbanisme, Paris
- Malika Kateb, Dynamique urbaine et instrument d'urbanisme (gestion et réalisation

- Mauret. Elie, pour un équilibre des villes et des campagnes, aménagement urbanisme et paysages, dunod éditions, montreal, 1974.
- Mechta (K) « de l'authenticité à l'innovation » in croissance urbaine au Maghreb, édit : publisud, Paris.
- Merlin. Pierre, croissance urbaine, première édition, presse universitaire de France, paris, juillet 1994.
- M.H.U, élément de composition urbaine éd : enag / 1994. Alger.
- M.I.E. Gestion des grandes villes, colloque international avril.1988
- M. Pages, la maîtrise de la croissance urbaine, Edition P.U.F, 1980.
- Ministère de l'environnement et du cadre de vie, guide technique des lotissements espace collectif, édition du moniteur, paris 1978.
- Ministère de l'habitat de l'urbanisme et du logement, construire pour habiter, édition l'équerre- plane construction, paris, sans année.
- Ministère de l'habitat, recommandations architecturales, enag édition office des Publications universitaires, Alger, 1986.
- Ministère de l'urbanisme et de la construction « lotissements sur terrain en pente », Recommandations, collection d'architecture et d'urbanisme, Édit : O.P.U Alger 1989.
- Ministère de l'urbanisme et de la construction « l'aménagement des lotissements », recommandations, collection d'architecture et d'urbanisme, édit : O.P.U Alger 1990.
- Mouaouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme éd : casbah 2000, Alger.
- M.U.C.H, les tissus urbaines éditions : enag /1987. Alger
- Murel J/ P et A/Maistre, l'urbanisme communal éd : seyros/ 1995 -paris
- PAGOND (B) « Constantine et les grands médinas nord- algériennes » in croissance urbaine au Maghreb, édit : Publisud, Paris, 1992.
- PH. PANERAU, J. CHARLES, D.MARCELLE DEMORGON, M. VEYRENCHE, «Éléments d'analyse urbaine».
- P. SIGNOLES, G. EL KADI, R. SIDI BOUMEDINE L'urbain dans le monde arabe «politiques, instruments et acteurs », édit CNRS Paris 1999.
- PATRICK GERARD. Pratique du droit à l'urbanisme, édition eyrolles Ocy/ 1994. Paris.
- Parfait. François, qui fait la ville ? , édition technique et documentation, paris, 1978.
- PAULBOURY, Comprendre l'urbanisme, Edition Moniteur, 1980, Paris.
- PHILPPE GENESTIER, lotir la crise, le lotissement entre la réglementation et l'approbation Revue n°14-1989. Paris
- Prenaut. A, la mutation en cours des modes de croissance, édition héredote paris 1980.
- RAPOPORT (A) «pour une anthropologie de la maison», édit : Dunod, Paris 1978.
- RAPOPORT (A) «site et intégration au site», édit : Dunod, Paris 1978.
- RASSAM (A) et ZGHAL (A) «système urbain et développement au Maghreb», édit : O.P.U Alger n° 81 OF1095.
- REYMOND LEDRUT, Les images de la ville, Edition Anthropos, 1973 Paris.
- SAYED (A) in BOUHANNI (M.D) « Projection architecturale de l'habitat en Algérie », in Science et technologie, série D université de Constantine, N°03 juin 1992
- Sedam. N, dix années de lotissement, analyse critique en quête et sondage, perspectives d'amélioration, dunod édition, Lyon, 1995
- SHULTZ (N) « Habiter » Vers une architecture figurative, Electa moniteur, Paris, 1985

- Sid BOUBEKEUR « l'habitat en Algérie », stratégies d'acteurs et logiques industrielles, édit : O.P.U Alger 1986
- Stéphane Jonas, Mulhouse et ses cités ouvrières. Perspective historique 1840-1918, éd. Oberlin, 2003,
- Site Camilo, l'art de bâtir les villes, édition l'équerre, paris, 1980.
- Van Dalen et Mayer. W - J, understanding education research, grew will, new-york 1999.
- Védrine. Hubert, mieux aménager sa ville, édition du moniteur, paris, 1979.
- Yves Druart, Le Logis, 75 ans de vie dans notre cité-jardin, Bruxelles ; 1977.
- Zuccheli. Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, volume 03, deuxième édition, office des publications universitaires, Alger 1984.

DICTIONNAIRES :

- Merlin. Pierre et Françoise. Choay, dictionnaire de l'urbanisme deuxième édition presse universitaires de France, paris, 1996.
- Petit Larousse illustre, librairie Larousse, Canada, 1991.

DOCUMENTS OFFICIELS ET JOURNAUX :

- Cinquième congrès extraordinaire du F.L.N, Analyse de la situation de l'habitat juin 1980.
- Charte d'Alger, 1964.
- Charte nationale de 1976, analyse de la situation d'habitation
- Décret exécutif n°95 - 318 du 14 octobre, 1995.
- Journal officiel de la république algérienne n°56 décembre 1990.
- Journal officiel de la république algérienne n° 28 du 1 juin 1991.
- Journal officiel de la république algérienne n° 52 du 2 décembre 1990.
- Journal officiel de la république algérienne n° 32 du 25 mai 1994.
- Ordonnance du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et Permis de lotir.
- Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 Portant constitution de réserves foncières au profit des communes.
- R.G.P.H 2008 office nationale le des statistiques n°270 Alger ,2008
- Rapport bilan ponts et chaussée, Constantine 1962
- Rapport général du premier plan quadriennal 1970 - 1974 analyse de la politique de l'habitat
- Résolution du cinquième congrès de l'UGTA 1978.
- Seconde session du congrès du F.L.N discours du président Chadli Bendjedid 1978.



ANNEXES



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE MOHAMED KHIDER Biskra
FACULTE DES SCIENCES ET SCIENCES DE L'INGENIEUR
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Intitulé du Thème de magistère :

LA CONFORMITE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DES LOTISSEMENTS
DANS LA VILLE DE KHENCHELA
CAS DU LOTISSEMENT ENNASR

QUESTIONNAIRE

A- Questionnaire relatif aux habitants

I- LOCALISATION

Commune : KHENCHELA
Lotissement:..... **ENNASR**
Lot N°
Surface du lot de terrain
Date d'achat du terrain.....

II- QUESTIONS RELATIVES AU LOT DE TERRAIN

1- Terrain acheté de : 1. L'agence foncière 2. l'APC
3. Particulier 4. Héritage 5. Autres :

2- Niveau d'équipement :

1- Eau 2- Assainissement 3- Electricité
4- Gaz 5- Téléphone 6- tous

3- Date d'installation :

1- Né au lotissement 2- installé depuis +de 30
3- depuis+de 15 4- depuis+ de 05
5- nouvellement installé

4- La parcelle est subdivisée en d'autres parcelles? 1- Oui 2- Non

5- Combien de petites parcelles? 1- zéro 2- un 3- deux
4- Trois 5- plus

6- Ces parcelles vous les avez ?

- | | |
|----------------------------|---|
| 1- vendu à un particuliers | 2- céder a votre fils |
| 3- céder aux parents | 4- céder à l'un des membres de la famille |
| 5- autres transactions | |

7- Avez-Vous étendue votre parcelle au détriment d'une poche vide ?

- 1- oui
2- non

8- Avez-vous régularisé cette extension ?

- 1- oui 2- non

9- Dans quelle cadre vous l'avez régularisé ?

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| 1- APC | 2- AFL |
| 3- avis favorable sans suite | 4- la loi 08/15 5- autres |

10- Cette extension est utilisée ?

- | | |
|-----------------------|--|
| 1- espace vert | 2- garage |
| 3- locaux de commerce | 4- intégrer a l'habitation 5- Vendu |

11- Cette parcelle est construite :

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1-Par un maçon | 2- un entrepreneur |
| 3-acheté construite | 4- autres |

12- Avez-vous un permis de construire ?

- 1- Oui 2- Non

13- Le plan est-il établi par ?

- | | | |
|------------------|--------------|-------------|
| 1-Bureau d'étude | 2-Technicien | 3-vous-même |
| 4- maçon | 5-Autres | |

14- L'année de la construction ?

- | | | |
|-------------|------------------|--------------|
| 1- 03 ans | 2- 06ans | 3- 06-09 ans |
| 4- 06-12ans | 5- plus de 12ans | |

15- Est-ce que vous respecter le plan approuvé ?

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1- Intégral | 2- partiellement |
| 2- Modification approuvé | 4- pas du tous |

16- L'occupation du sol :

- L'occupation est à ?
- | | | |
|---------|---------------------------------|--------|
| 1- 100% | 2- 80% | 3- 60% |
| 4- 40% | 5- selon le plan réglementaire. | |

17- Combien d'étages vous avez construit ?

- | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|---------|
| 1- RDC | 2- R+1 | 3- R+2 | 4- R+3 | 5- Plus |
|--------|--------|--------|--------|---------|

18- Avez-vous effectué des modifications?

- 1- oui 2- Non

19- qui est à l'origine de ces modifications ?

- 1- vous même 2- le maçon 3-Bureau d'étude
4- technicien conseillé 5- autres.

20- Est-ce que vous avez respecté la façade conçue dans le plan du permis de construire ?

- 2- intégral 2- partiellement 3- modification approuvé
5- pas du tous

21- Quels sont les modifications que vous-avez effectuées ?

- 1- Modification des ouvertures
2- Modification des balcons
3- Changement total
4- Rajout des éléments d'ornement
5- Autres

22- Est-ce que la façade est finie ?

- 1- Complètement 2- Partiellement
3- Maçonnerie apparente 4- Aucun traitement 5- Autres.

23- Nature du Crépissage ?

- 1- Simple 2- avec tyrolienne 3- avec pierre taillée
4- Avec pierre artificiel 5- carreaux de faïence

24- La façade est Peinte ?

- 1- Oui 2- Non

25- les Murs mitoyens sont ils construits ?

- 1- Oui 2- Non

26- Est ce que vous avez laissé la distance de recule ?

- 1- Oui 2- Non

27- De quelle coté ?

- 1- La route 2- aucun 3- un coté mitoyens
2- Deux coté mitoyens 3- Trois coté mitoyens

28- Vous avez une activité commerciale ?

- 1- Oui 2- Non

29- Est-ce que vous êtes satisfait du plan délivré ?

- 1- Très satisfait 2- plutôt satisfait 3- ne sais pas
4- Très insatisfait 5- plutôt insatisfait

30- Est-ce que vous êtes satisfait des modifications effectuée ?

- 1- Très satisfait 2- plutôt satisfait 3- ne sais pas
4- Très insatisfait 5- plutôt insatisfait

1- QUESTIONS RELATIVES A LA LOI DE MISE EN CONFORMITE 08/15 :

31- Est-ce que vous avez renouveler votre permis de construire ?

- 1- Oui 2- Non

32- Est-ce que vous avez déclarée l'achèvement des travaux ?

- 1- Oui 2- Non

33- Est-ce que on Vous a délivré le certificat de conformité ?

- 1- Oui 2- Non

34- Est-ce que vous avez demandé le permis d'achèvement dans le cadre de la loi sur la conformité ?

- 1- Oui 2- Non

35- Selon la loi 08/15, votre maison est?

- 1- Non Achevée et conforme au permis de construire délivré
2- Non achevée et non conforme au permis de construire délivré
3- Achevée et non pourvue d'un permis de construire
4- Non achevée et non pourvue d'un permis de construire

36- Est-ce que vous allez procéder à la régularisation conformément a cette loi ?

- 1- Oui 2- Non

B- Questionnaire relatif aux agents de l'APC «service urbanisme»

Combien d'attestations d'achèvements avez-vous enregistré pour le lotissement Enasr ?.....

Est -ce que vous sanctionné la non-déposition de cette attestation ?.....

Oui ?

Non ?.....

Pourquoi ?.....

Est -ce que vous procéder au contrôle d'office des constructions ?.....

Oui ?

Non ?.....

Pourquoi ?.....

Combien de certificat de conformité avez-vous délivrez pour les usagers du lotissement Ennasr ?.....

MINISTERE DE L'HABITAT

D.U. - D.U.C

DAIRA DE

COMMUNE DE

PROCES – VERBAL
DE CONSTAT D 'INFRACTION A LA LEGISLATION
ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D 'URBANISME
(Article 50 du décret législatif n° 94.07 du 18 mai 1994)

N°

L 'anet ledu mois de àheures , nous (nom et prénom) inspecteur d 'urbanisme , dument assermenté et commissionné par décision ministérielle n° et agissant en vertu de l 'article 51 du décret législatif n° 94 – 07 du 7 Dhou El Hidha 1414 correspondant au 18 mai 1994 avons constaté l 'infraction ci après commise par M . Mmesise à..... Commune de

- Edification de construction sans permis de construire sur terrain relevant du domaine public, privé. national
- Edification de construction sur terrain appartenant à tirs.
- Edification de construction sans permis de construire sur terrain avec titre de propriété.
- Dépassement du coefficient d 'occupation des sols de % par rapport aux taux prévus.
- Dépassement du coefficient d'emprise au sol de % par rapport aux
- Non respect de la hauteur autorisée
- Empiètement sur propriété d'autrui.
- Modification de façade.
- Réalisation d 'ouvertures non prévues ou non réglementaires.
- Défaut d 'opposition du panneau indiquant les références du permis de construire.
- Défaut de déclaration d 'ouverture de chantier.
- Défaut de déclaration d 'achèvement de travaux.

En conséquence M. Mme est condamné (e) à une amende deDA qui doit être versée au trésor de la wilaya dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de notification du présent procès - verbal, faute de quoi il (elle) fera l'objet de poursuites judiciaires.

Copie du présent procès verbal est adressée à :

- M. le wali,
- M. Le président de la commune,
- M .Le directeur de l'urbanisme de la wilaya

Fait à le

Visa et signature

MINISTERE DE L'HABITAT

D.U. - D.U.C

DAIRA DE

COMMUNE DE

MODELE DE PROCES – VERBAL N°

1. D 'injonction de mise en conformité
2. D 'injonction d 'arrêt des travaux
3. D 'injonction de poursuite des travaux

L'an Et le Du mois deNous
 (Nom et prénom) inspecteur d 'urbanisme, dument assermenté et
 commissionné par décision ministérielle n° Agissant en vertu de l 'article 51 du décret
 législatif n° 94 – 07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994.

1. Avons ordonné à M demeurant De procéder à la mise en
 conformité de sa construction dans un délai de (2 à 5 jours)
 (5à10jours), pour exécuter et mettre en œuvre les termes du procès –
 Verbal n° du.....
2. Avons constaté le refus de mise en conformité des travaux entrepris par M
 demeurant et la non exécution du procès -
 verbal n° du et ordonnons l 'arrêt des travaux non
 conformes aux disposition réglementaires en vigueur.
3. Avons constaté la poursuite des travaux de construction non conformes à la
 réglementation entrepris par M Demeurantmalgré l
 'injonction d 'arrêt des travaux par procès – verbal n° Du
 le contrevenant est passible de l 'application de l 'article 53 du décret suscité.

Fait à le 199.

Visa et signature

Copie : M Le wali,
 M. Le président de la commune,
 M. Le directeur de l 'urbanisme de la wilaya

(Barrer la mention inutile).
 (Cocher d 'une croix la case correspondante)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT

D.U. - D.U.C

DAIRA DE

COMMUNE DE

**CERTIFICAT D 'ACQUITEMENT
ET DE MISE EN CONFORMITE**

L'an et le Du Mois deje
soussigné (Nom et prénom) inspecteur d 'urbanisme, dument assermenté et
commissionné par décision ministérielle n° Agissant en vertu de l 'article 51 du décret
législatif n° 94 – 07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, certifie que M.,
Mme demeurant à commune de

1. S 'est acquitté de la peine pécuniaire qui lui a été infligée suivant le procès – verbal n°
..... en date du suivant quittance n°.....
2. A remis les lieux à leur état initial suivant le procès – verbal de constat
n°..... en date du
3. la construction objet de la sanction est conforme aux termes du permis de construire
délivré par la commune, wilaya, ministère suivant le procès - verbal n°
en date du

En suite de quoi, les mesures prises contre M., Mmen'ont plus d 'effet et est
autorisé (e) à reprendre les travaux de construction conformément à la réglementation et aux
plans approuvés par les services compétents.

Fait à le 199.

Visa et signature

Copie : M Le wali,
M. Le président de la commune,
M. Le directeur de l 'urbanisme de la wilaya

(Barrer la mention inutile).
(Cocher d 'une croix la case correspondante).

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de :

Daïra de :

Commune de :

DECLARATION D 'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

(Article 57 de décret n° 91 -176 du 28 Mai 1991)

Je soussigné (a) :..... demeurant à :.....

Agissant en qualité (b) : Déclare entièrement achevés ce jour les travaux
exécutes à l 'adresse ci – après :.....

Et qui ont fait l 'objet du permis de construire n ° : Du :.....

Fait à :.....le :.....

(Signature du titulaire du permis de construire)

(a) Titulaire du permis de construire

(b) Propriétaire ou mandataire

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de :

Daïra de :

Commune de :

**RECEPISSE DE DEPOT DU DOSSIER
DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

(Article 10 de décret n° 91 – 176 du 28 Mai 1991)

Il est accusé réception du dossier de la demande de permis de construire déposée ce

Jour : Par Monsieur (a) :

Agissant en qualité de (b) : Pour les travaux à exécuter sur un

Terrain sis :

Ce dossier est enregistré sous le n° :

Pièces remises :

1/

2/

3/

4/

Fait à : Le :

Le président de l'Assemblée Populaire Communale de

(Cachet et Signature)

(a) Le demandeur

(b) Propriétaire ou mandataire

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de :
Daira de :
Commune de :

DECLARATION D 'OUVERTURE DU CHANTIER

(Article 50 de décret n ° 91 – 176 du 28 Mai 1991)

Je soussigné (a) : demeurant à : Agissant en

Qualité (b) : Déclare ouvert le chantier pour les travaux à

Exécutes à l 'adresse ci – après :

Et qui ont fait l 'objet du permis de construire n ° : du :

Date d 'ouverture du chantier :

Date d 'achèvement des travaux :

Délais prévus pour l 'exécution des travaux :mois.

Fait à : Le :

(Signature du titulaire du permis de construire)

(a) Titulaire du permis de construire

(b) propriétaire ou mandataire

Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974
Portant constitution de réserves foncières au profit des communes.

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,
Sur le rapport du ministre de l'agriculture et de la réforme agraire,
Vu les ordonnances n° 66-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;
Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants ;
Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal ;
Vu l'ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968 relative à l'autogestion agricole ;
Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

Ordonne :

Article 1^{er}. – Il est constitué, au profit des communes, des réserves foncières conformément aux dispositions de la présente ordonnance.

TITRE I
CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES

Art. 2. – Les réserves foncières communales visées à l'article 1^{er} de la présente ordonnance, sont constituées par des terrains de toute nature, propriété de l'Etat, des collectivités locales ou de particuliers.

Ces terrains doivent être inclus dans un périmètre d'urbanisation.

Art. 3. – Le périmètre d'urbanisation est fixé par le plan d'urbanisme établi par l'assemblée populaire communal (APC), conformément aux dispositions de l'article 156 du code communal.

Toutefois, l'APC siège en APC élargie lorsque l'élaboration du plan d'urbanisme implique des opérations telles que prévues à l'article 23 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 susvisée.

Chapitre I

Des terrains appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales

Art. 4. – Les immeubles du domaine militaire ainsi que ceux qui sont grevés de servitudes militaires, peuvent être intégrés en fonction de leur classement et de leur consistance, dans les réserves foncières régies par la présente ordonnance.

Art. 5. – Sont Intégrés dans les réserves foncières régies par la présente ordonnance, lorsqu'ils sont inclus dans le périmètre d'urbanisation visé à l'article 2 ci-dessus:

- les terrains dépendant du patrimoine de l'Etat, y compris ceux dont la propriété a été dévolue à l'Etat par l'ordonnance n° 66-103 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'Etat, de la propriété des biens vacants ;
- les terrains appartenant aux collectivités locales ;
- les terrains faisant partie des exploitations autogérées agricoles ;

- les terrains confiés aux coopératives agricoles d'anciens moudjahidine ;
- les terrains versés au fonds national de la révolution agraire.

Chapitre II

Des terrains appartenant à des particuliers

Art. 6. – Les terrains de toute nature appartenant à des particuliers et qui sont inclus dans les limites du périmètre d'urbanisation visé à l'article 2 ci-dessus, sont destinés à satisfaire en priorité, les besoins familiaux de leurs propriétaires en matière de construction et ce, conformément à des modalités devant faire l'objet d'un texte ultérieur.

Les superficies n'excédent sont intégrées dans les réserves foncières communales.

Hormis les transferts de propriété par voie de succession, les terrains conservés par leurs propriétaires dans le cadre des dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus, le peuvent faire l'objet de mutation à quelque titre que ce soit, qu'au profit de la commune concernée.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES ET TRANSITOIRES

Chapitre I Dispositions générales

Art. 7. – Nonobstant toutes dispositions contraires, les terrains de toute nature, appartenant à l'Etat ou à des particuliers et devant être intégrés dans les réserves foncières communales, sont acquis à titre onéreux par la commune intéressée sur la base d'une évaluation domaniale.

En outre, lorsqu'il s'agit de terres faisant l'objet d'une exploitation agricole, une indemnité complémentaire couvrant d'éventuels frais cultureux engagés est versée aux exploitants concernés, qu'il s'agisse d'exploitations autogérées, d'exploitations issues de la révolution agraire, de coopératives agricoles d'anciens moudjahidine ou d'exploitations privées.

Il appartient à la commune, intéressée d'assurer le cas échéant, un nouvel emploi aux travailleurs desdites exploitations.

Art. 8. – Des dispositions ultérieures définiront les modalités, de financements propres à favoriser la constitution des réserves foncières communales.

Art. 9. – Les terres irriguées incluses dans le périmètre d'urbanisation ne peuvent être intégrées dans les réserves foncières communales qu'après accord du ministre de l'agriculture et de la réforme agraire et du secrétaire d'Etat à l'hydraulique.

Art. 10. – Les réserves foncières communales sont destinées à servir d'assiette aux investissements de toute nature de l'Etat, des collectivités publiques et des collectivités locales.

Pour tous les investissements autres que ceux effectués par la commune intéressée, le terrain est cédé par la commune à titre onéreux, sur la base d'une évaluation domaniale tenant compte des frais de toute nature encourus par la commune.

Art. 11. – Les communes ont la faculté d'aménager des lots de terrain à bâtir et de procéder à leur vente sur la base d'une évaluation domaniale dans les conditions définies à l'article 10 ci-dessus.

La vente des lots est publique ; elle intervient après délibération de l'assemblée populaire communale, sur la base d'une liste de candidats à l'achat, ouverte et portée à la connaissance du public.

Chapitre V

Dispositions transitoires

Art. 12. — En vue d'assurer une prise de possession progressive des terrains agricoles, la liste des terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole et devant être intégrés dans les réserves foncières communales, est fixée chaque année par arrêté du wali, sur proposition de l'exécutif de wilaya.

Sauf en cas de force majeure, la suppression de l'activité agricole ne peut intervenir qu'après enlèvement de la récolte pendante par les exploitants et une fois mises en œuvre les dispositions de l'article 7 ci-dessus.

Art. 13. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 20 février 1974.
Houari BOUMEDIENS.

Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 64-244 du 22 août 1964 relative aux aérodromes et aux servitudes dans l'intérêt de la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 portant code de procédure pénale, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 17 juin 1975 portant code pastoral ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 15 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-29 du 26 mars 1976 relative à l'acquisition et à la gestion du domaine du chemin de fer ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la protection foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire, approuvée par la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale.

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre I: Principes généraux

Article 1^{er}. – 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 la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que , de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Art 2. – L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

Chapitre II: Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Art. 3. – Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux articles ci-après du présent chapitre.

Art 4. – Seules sont constructibles, les parcelles :

- qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,
- dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,
- dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,
- dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Art 5. – Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. – Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art 7. – Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Art 8. – Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art 9. – Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

Chapitre III

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

Art. 10. - Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.

Art. 11. - Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages ; d'autre part, de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels.

Art. 12. - Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols peuvent concerner une association de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux, une commune, ou pour le plan d'occupation des sols une partie de commune.

Dans le cas d'une association de communes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols sont arrêtés par le wali territorialement compétent sur proposition des présidents des assemblées populaires communales concernées, après délibération desdites assemblées populaires communales. Lorsque les territoires de communes relèvent de wilayas différentes, les périmètres d'intervention du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols sont arrêtés conjointement par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé des collectivités territoriales.

Art. 13. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

Art 14. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, approuvés, sont publiés en permanence aux lieux réservés habituellement aux publications destinées aux administrés. Ils tiennent par leur contenu, l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer.

Art 15. – Les associations locales d'usager, les chambres de commerce et d'agriculture et les organisations professionnelles doivent être consultées lors de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols.

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'Urbanisme

Art 16. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement, il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art 17. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation.

Art 18. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

- détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,
- définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,
- détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Art 19. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,
- les secteurs à urbaniser,
- les secteurs d'urbanisation future,
- les secteurs non urbanisables.

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Art 20. – Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

Art. 21. – Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 22. – Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aedificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

- la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,
- les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Art. 23. – Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

Art. 24. – Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art 25. – Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme couvre deux ou plusieurs communes.

Art 26. – Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de quarante cinq jours (45).

Après enquête publique, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique.

Après son adoption par l'assemblée populaire communale, il est transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Art 27. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé :

- par arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants ;
- par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,
- par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants

Les modalités d'application du présent article seront précisées, par voie réglementaire.

Art 28. – Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation visés à l'article 19 ci-dessus sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la

commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

Les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Art 29. – Les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés par voie réglementaire.

Art 30. – Durant l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le ou les présidents (s) des assemblées (s) populaire (s) communale (s) concernés arrêtent toute mesure nécessaire à la bonne exécution ultérieure dudit plan.

Section 3

Le plan d'occupation des sols

Art. 31. – Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

- fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,
- définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,
- détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,
- délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,
- définit les servitudes,
- précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,
- localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art 32. – Le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Art 33. – Les règles et les servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification à l'exception toutefois des simples adaptations imposées par la nature du sol, la forme du terrain ou le contexte des constructions limitrophes.

Art 34. – Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

Art 35. – Le projet de plan d'occupation des sols est adopté par délibération de l'assemblée populaire communale ou par les assemblées populaires communales dans le cas où le plan d'occupation des sols couvre deux ou plusieurs communes.

Art 36. – Le projet de plan d'occupation des sols adopté est soumis à enquête publique par le ou les président (s) d'assemblée (s) populaire (s) communale (s) pendant une durée de soixante (60) jours.

Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique, est approuvé par délibération de ou des assemblée (s) populaire (s) communale (s).

Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public. Il devient exécutoire soixante (60) jours après qu'il a été mis à la disposition du public.

Art. 37. – Le plan d'occupation des sols ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :

- si le projet urbain ou les constructions initialement prévus n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement,
- si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement,
- si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels,
- si, passé un délai de cinq (5) ans après son approbation, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire définis par le plan d'occupation des sols en cours de validité, le demande ;
- si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 38. – Les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y rapportent, seront précisés, par voie réglementaire.

Section 4

Consistance des terres urbanisées et urbanisables

Art 39. – Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

Art 40. – Dans le cadre de la mise en œuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art 41. – Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,
- terres, acquises au marché foncier,
- terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,

Art. 42. – Pour la réalisation de ses programme d'investissement, prévus pour le plan directeur d l'aménagement et de l'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la commune établit son plan d'acquisition de terres, en conformité avec les plans d développement communal, de wilaya et national.

Chapitre IV

Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire

Art. 43. – Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis aux dispositions particulières ci après.

Section 1 Le littoral

Art. 44. – Le littoral, au regard de la présente loi englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

- toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,
- les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,
- l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,
- l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. – Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Les territoires à caractère naturel et culturel marqué

Art 46. – Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

Art 47. – Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

Section 3

Les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes

Art 48. – Dans les terres agricoles potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art 49. – En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de - l'agriculture peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,
- les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies " par voie réglementaire.

Chapitre V

Permis de lotir - Permis de construire - Permis de démolir

Section 1

Dispositions générales

Art. 50. – Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol. Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

Art. 51. – Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

Section 2

Permis de construire

Art. 52. - Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions * existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art. 53. – Ne sont pas soumises à permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale, pour lesquelles le maître d'ouvrage doit veiller à leur conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 54. – Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

Art. 55. – Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être établis par un architecte agréé. Le projet architectural doit comprendre des plans et des documents écrits renseignant sur l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, leur volume, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs, tout en encourageant le type d'architecture qui tient compte des spécificités locales et civilisationnelles de la société.

Toutefois, il n'est pas obligatoire de recourir à un architecte pour les projets de constructions de moindre importance dont la surface plancher, les destinations et le lieu d'implantation seront fixés par la réglementation, lorsqu'ils ne sont pas situés dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus.

L'application des dispositions du présent article sera définie par voie réglementaire.

Art 56. – Le propriétaire ou le maître de l'ouvrage doit signaler à rassemblée populaire communale, l'achèvement de la construction pour la délivrance d'un certificat de conformité.

Section 3

Permis de lotir

Art. 57. – Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

Le permis de lotir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Art 58. – Le lotisseur présente à l'appui de sa demande de permis de lotir, un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage à réaliser dans les délais impartis ainsi que les conditions de cession des lots et les prescriptions urbanistiques, architecturales et autres auxquelles devront satisfaire les constructions à édifier.

Art 59. – A la demande du propriétaire d'une propriété foncière bâtie, il est délivré un certificat de morcellement pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots. .

Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme.

Le certificat de morcellement est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 4

Permis de démolir

Art. 60. – Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent

Le permis de démolir est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

Section 5
Dispositions diverses

Art. 61. – La demande de permis de lotir, de construire ou de démolir est déposée au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 62. – Le permis de construire, de lotir ou de démolir ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions de la présente loi.

En cas de refus ou de réserve, la décision dûment motivée de l'autorité compétente doit être notifiée à l'intéressé.

Art. 63. – Le titulaire de la demande du permis de construire, de lotir ou de démolir non convaincu par le refus opposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

Art. 64. – La demande de permis de lotir ou de construire peut faire l'objet d'un sursis à statuer d'une (1) année au maximum par l'autorité chargée de délivrer le permis de lotir ou le permis de construire lorsqu'un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Art. 65. – Sous réserve des dispositions prévues aux articles 66 et 67 ci-après, le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale :

- en tant que représentant de la commune, pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par un plan d'occupation des sols, le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans ce cas, au wali un exemplaire de la demande de permis considérée,
- en tant que représentant de l'Etat en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Art. 66. – Le permis de lotir ou le permis de construire est délivré par le wali pour :

- les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la wilaya et de leurs établissements publics,
- les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que de matières stratégiques,
- les lotissements ou constructions localisés dans les territoires visés aux articles 44, 45, 46, 48 et 49 ci-dessus, non régis par un plan d'occupation des sols approuvé.

Art. 67. – Le permis de lotir ou de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ou des walis concernés, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Art. 68. – Le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 69. – Toute construction ou démolition pouvant porter atteinte à un patrimoine naturel ou historique ou culturel ou constituer un risque, n'est autorisée qu'après avis conforme des services compétents en la matière conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par voie réglementaire.

Chapitre VI

Clôture

Art. 70. – L'édification de clôture dans les territoires visés aux articles 44, 46, 48 et 49 ci-dessus est subordonnée à une autorisation de travaux délivrée par le président de l'assemblée populaire communale.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette obligation, les clôtures forestières et agricoles.

Art. 71. – L'édification de clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 72. – Lorsque des travaux de construction ou de démolition sont entrepris en bordure de routes, passages piétons, trottoirs, espace de parking, aire de jeux, espace public aménagé ou non, la réalisation de clôture de séparation physique et visuelle de jour comme de nuit entre ces espaces et le lieu des travaux est obligatoire. Cette clôture doit être régulièrement entretenue.

Chapitre VII: Sanctions

Section 1: Du contrôle

Art 73. – Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'Us jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. – Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art 75. – A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité.

Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali.

Les conditions et modalités d'application du présent article seront précisées par décret.

Section 2: Infraction

Art 76. – En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux.

Art.77. – L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution des dits travaux.

Art. 78. – Le juge compétent, saisi dans le cadre des dispositions des articles 76 et 77 ci-dessus, se prononce soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Chapitre VIII Dispositions particulières et transitoires

Art 79. – Les instruments d'aménagement et d'urbanisme régulièrement approuvés dans le cadre des procédures antérieures à la date de promulgation de la présente loi, continuent à produire leurs effets lorsque leurs dispositions ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et seront, dans tous les cas, mis en conformité progressivement

Art. 80. – Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont abrogées et notamment :

- la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir,
- l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, approuvée par la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 sous réserve des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Art. 81. – La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, 1^{er} décembre 1990.
Chadli BENDJEDID.

Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Le Chef du Gouvernement,
Sur rapport du ministre de l'équipement,
Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (3^e et 4^e alinéas) et 116 (2^eme alinéa) ;
Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966, relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;
Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;
Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;
Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

Décrète :

Article 1^{er}. — Le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement, le permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir, indiqués dans les articles concernés de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, font l'objet des dispositions du présent décret quant à leur instruction et leur remise aux pétitionnaires.

Ces dits documents ne concernent pas les infrastructures couvertes par le secret de défense nationale englobant les infrastructures militaires destinées à l'exécution de missions principales du Ministère de la défense nationale, ainsi que certaines infrastructures spécifique ayant un caractère hautement stratégique et relevant d'autres départements ministériels, organismes ou institutions.

Les modalités d'application du présent article seront précisées en tant que de besoin, par arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du ou des ministres concernés dont la construction ou la transformation relève du secret de défense nationale ou présente un caractère stratégique.

Chapitre I : Du certificat d'urbanisme
Instruction et délivrance

Art. 2. — Dans le cadre des dispositions de l'article 51 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le certificat d'urbanisme est le document délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant les droits à construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain considéré.

Art. 3. — La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité de la personne intéressée, et doit comporter les indications suivantes :

- L'objet de la demande ;
- Le nom du propriétaire du terrain ;
- L'adresse, la superficie et, si elles existent, les références cadastrales,

- Un plan de situation ;
- Un plan du terrain établi à l'échelle approprié ;

La demande de certificat d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent sont déposées au siège de l'assemblée populaire communale territorialement compétente contre récépissé de dépôt.

La demande est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret, pour le permis de construire.

Art. 4. – Le certificat d'urbanisme doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande.

Le certificat d'urbanisme doit indiquer :

- Les règlements d'aménagement d'urbanisme applicables au terrain ;
- Les servitudes affectant le terrain ;
- La desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus.

Art. 5. – La validité du certificat d'urbanisme est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

Si la demande de permis de construire de l'opération projetée intervient dans le délai de validité du certificat d'urbanisme, les règlements d'aménagement d'urbanisme mentionnés dans le dit certificat ne peuvent être remis en cause.

Art. 6. – Le titulaire du certificat d'urbanisme non convaincu de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente.

Chapitre II : DU PERMIS DE LOTIR

Section 1 : Instruction et délivrance

Art. 7. – Dans le cadre des dispositions des articles 57 et 58 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quelque soit, la localisation, si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction.

Art. 8. – La demande de permis de lotir doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire.

L'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande soit :

- une copie de l'acte de propriété,
- un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 9. – La demande de permis de lotir est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. – Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000^{ème} ou 1/5000^{ème}, et comprenant l'orientation, les infrastructures de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain.

2. – Les plans utiles à l'échelle 1/200^{ème} ou 1/500^{ème} comportant les indications suivantes :

- les limites de terrain et sa superficie,
- les courbes de niveau et la surface de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement des voies et réseaux divers,

- la délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public,
 - la localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes particulières,
 - l'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs.
3. - Une notice précisant les dispositifs relatifs :
- au traitement destiné à débarrasser les eaux résiduaires industrielles de toute substance liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à la santé publique, à l'agriculture ou à l'environnement,
 - au traitement destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses de toute substance préjudiciable à la santé publique,
 - à la limitation du niveau de bruit et d'émission de parasites électromagnétiques, pour les lotissements à usage industriel.
4. - Une notice comportant les indications suivantes :
- la liste des lots et leur superficie respective,
 - la nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente,
 - les besoins induits en eau, gaz, électricité, transport et les modalités de leur satisfaction,
 - la nature des servitudes et nuisances éventuelles,
 - le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.
5. - Le programme des travaux indiquant les caractéristiques techniques des ouvrages, réseaux et aménagements à réaliser et les conditions de leur mise en œuvre, avec une estimation de leur coût et précisant le cas échéant les tranches de réalisation et leurs délais.
6. - Un cahier des charges établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme, fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées.

Le cahier des charges fixe, en outre, la tenue des propriétés, des plantations et espaces verts, et des clôtures.

Art. 10. – Dans tous les cas, la demande de permis de lotir et les pièces qui l'accompagnent, sont adressées en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Art. 11. – L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

L'instruction porte également sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou

l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi que les incidences en matière de circulation, d'équipement public, de services d'intérêt général et de finances communales.

Art. 12. – Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de lotir recueille les avis et accords en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les personnes publiques/et services consultés qui n'auront pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un (1) mois à compter du jour de réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Les personnes publiques et services consultés doivent dans tous les cas» faire retour du dossier annexé à la demande d'avis dans les mêmes délais.

Le service chargé de l'instruction peut proposer à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir, de prescrire une enquête publique. L'enquête publique intervient suivant les mêmes formes que celles prévues pour l'enquête d'utilité publique dans le cadre de la législation en vigueur.

Art. 13. – Le service chargé de l'instruction proposera à l'autorité compétente, le mode de participation, s'il y a lieu, aux dépenses d'exécution des aménagements et équipements publics, à exiger du demandeur, nonobstant les dispositions de l'article 21 ci-dessous.

Art. 14. – Lorsque la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de la commune, celui-ci transmet un exemplaire du dossier de la demande au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt de ce dossier.

Dans ce cas, le service compétent de l'urbanisme de la commune est chargé au nom de la commune de l'instruction du dossier.

Art. 15. – Lorsque la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de l'Etat, le président de l'assemblée populaire communale transmet le dossier de la demande en quatre (4) exemplaires au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya pour avis conforme, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Le dossier transmis doit être suivi dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de dépôt, de l'avis du président de l'assemblée populaire communale, sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement, conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya est chargé de l'instruction du dossier, et dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire retour de trois (3) exemplaires du dossier accompagné de son avis, à compter de la date de réception du dossier.

Art. 16. – Lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, l'instruction de la demande est faite dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 14 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction dans les conditions et délais prévus à l'article 14 ci-dessus, quatre (4) exemplaires du dossier de la demande accompagnés, de son avis, à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir.

Art. 17. – La décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la demande lorsque la remise du permis de lotir

relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, en tant que représentant de la commune et de quatre (4) mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par les documents ou renseignements à fournir par le pétitionnaire, ou si le dossier est soumis à prescription d'enquête publique, le délai fixé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements, ou à l'issue de l'enquête publique

Art. 18. – L'autorisation de lotir ne peut être accordée que si le lotissement est compatible avec le plan d'occupation des sols approuvé, ou avec un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas de documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation de lotir peut être refusée si le lotissement n'est pas conforme aux prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, et/ou à celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

Art. 19. – La demande du permis de lotir peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer, conformément aux dispositions de l'article 64 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 sus visée.

La décision de surseoir à statuer intervient dans les délais fixés pour l'instruction et ses effets ne sauraient excéder une (1) année.

Art. 20. – Le permis de lotir porte obligation de la réalisation par le demandeur, des travaux de mise en état de viabilité du lotissement, par la création :

- des réseaux de desserte et de distribution du lotissement en voirie en eau, en assainissement, en éclairage public, en énergie et en téléphone,
- d'aires de stationnement, d'espaces verts et de loisirs.

L'exécution par tranche de ces travaux peut être autorisée.

Art. 21. – Le permis de lotir impose s'il y a lieu :

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

Art. 22. – Le cahier des charges d'un lotissement autorisé antérieurement à l'approbation d'un plan d'occupation des sols peut être modifié par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique, pour permettre la réalisation d'opérations de constructions en conformité avec les dispositions du dit plan.

Chacun des propriétaires de lots sera avisé de l'ouverture de l'enquête publique prévue ci-dessus.

Les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux ne prendront effet, que si la commune donne son accord pour leur réalisation.

Les frais de ses travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ses modifications.

L'arrêté modifiant le cahier des charges comportant éventuellement sa date d'entrée en vigueur, est publié au bureau de la conservation foncière de la wilaya» conformément à la législation en vigueur relative à l'information foncière.

Art. 23. – Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas.

Ledit arrêté fixe les prescriptions à la charge du demandeur et détermine les mesures et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement, ainsi que les délais de réalisation des travaux d'aménagement prévus.

L'arrêté auquel est joint un exemplaire du dossier, est notifié au pétitionnaire et aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Un troisième jeu de dossier est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de lotissement. Un quatrième est conservé aux archives de la wilaya.

Un exemplaire est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de lotir.

L'arrêté portant permis de lotir est publié au bureau de la conservation foncière par l'autorité ayant approuvé le lotissement aux frais du demandeur, dans le mois qui suit sa notification, et ce, conformément à la législation en vigueur, relative à l'information foncière.

Art. 24. — L'arrêté portant permis de lotir est périmé si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de sa notification.

Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté qui ne peut excéder une durée de trois (3) années.

Toutefois dans le cas où des travaux par tranche ont été autorisés, les délais impartis prévus pour leur réalisation à l'alinéa ci-dessus s'appliquent aux travaux de la première tranche.

Ces délais sont majorés de trois (3) années supplémentaires pour la réalisation des travaux des autres tranches.

Lorsque le permis de lotir est devenu caduc, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Section 2

Conditions requises pour la cession des lots

Art. 25. — La vente ou la location de terrain **compris** dans un lotissement est subordonnée à la remise **par** l'autorité qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que **les** prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis **de** lotir.

Cette formalité est également fixée pour la vente ou la location des lots comportant des constructions existantes dans le lotissement à créer.

L'acte de vente ou de location porte les références de ce certificat.

La délivrance du certificat susmentionné ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne la bonne exécution des travaux.

Section 3

Instruction et délivrance du certificat de morcellement

Art. 26. — Dans le cadre des dispositions de l'article 59 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots.

Art. 27. — La demande de certificat de morcellement doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire ; l'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande :

- soit une copie de l'acte de propriété,

- soit un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, sus visée.

Art. 28. – La demande de certificat de morcellement est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1) un plan de situation établi à l'échelle du 1/2000^{ème} ou 1/5000^{ème} et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain,

2) les plans utiles à l'échelle du 1/200^{ème} ou 1/500^{ème} comportant les indications suivantes :

- les limites du terrain et sa superficie,
- le plan de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que la surface totale des planchers et la surface construite aux sols,
- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales,
- une proposition de morcellement du terrain,
- la destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement.

Art. 29. – La demande de certificat de morcellement et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de rassemblée populaire communale de la commune de lieu d'implantation. La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de rassemblée populaire communale après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier, telle que prescrite. La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée dans le récépissé.

Art. 30. – La demande du certificat de morcellement est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret pour le permis de lotir.

Art 31. – Le certificat de morcellement doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande.

Art. 32. – La validité du certificat de morcellement est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

Chapitre III : Du permis de construire

Section 1

Instruction et délivrance

Art. 33. – Toute construction ou transformation de construction, est subordonnée à la possession du permis de construire, conformément aux dispositions des articles n° 49-52 et 35 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée et dans le respect de l'article 1^{er} du présent décret.

Art. 34. – La demande du permis de construire doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par le locataire dûment autorisé ou par l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction.

Le pétitionnaire doit fournir à l'appui de sa demande soit :

- une copie de l'acte de propriété, ou celle du certificat de possession tel que prévu par la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 susvisée.
- un mandat, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.
- une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

Art. 35. – La demande de permis de construire est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1) le plan de situation à l'échelle de 1/2000^{ème} ou 1/5000^{ème}, comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que, les points de repères permettant de localiser le terrain.

2) le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200^{ème} ou 1/500^{ème} comportant les indications suivantes :

- les limites du terrain, sa superficie, son orientation, et le tracé des clôtures le cas échéant,
- les courbes de niveau ou la surface de nivellement, et les coupes schématiques du terrain,
- la nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines,
- la hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, ainsi que la destination des espaces construits et non construits,
- la surface totale de planchers et la surface construite au sol,
- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales ainsi que, les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur terrain.

3) les plans à l'échelle de 1/50^{ème} des distributions intérieures des différents niveaux de construction, comportant les réseaux d'adduction d'eau potable, d'évacuation des eaux usées, d'électricité et de chauffage, ainsi que les façades y compris celles des clôtures et les coupes utiles.

La destination des différents locaux devra figurer sur les plans. Pour les projets de transformation de façades ou de gros œuvres, les parties anciennes conservées ou démolies ainsi que celles projetées, doivent apparaître distinctement.

Une notice comporte le devis descriptif des travaux ainsi que les délais de réalisation.

4) Les références du permis de lotir pour :

Les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre,

5) une notice accompagnée de schémas utiles et comportant les indications suivantes :

- *- les effectifs et la capacité d'accueil de chaque local,
- *- le mode de construction des structures et toitures, ainsi que la nature des matériaux utilisés,
- *- la description sommaire des dispositifs d'alimentation en électricité, de gaz, de chauffage, d'adduction en eau potable, d'assainissement, et d'aération,
- *- la description sommaire des organes de production, de transformation, de stockage des matières premières et des produits manufacturés,
- *- les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie,
- *- la nature et les quantités de substances liquides, solides ou gazeuses préjudiciables à la santé publique, à l'agriculture et à l'environnement, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses, ainsi que le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage.
- *- le niveau du bruit, produit pour les constructions à usage industriel et commercial et établissements destinés à recevoir du public.

6) l'arrêté du wali y autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres et incommodes.

7) l'étude d'impact prévue par les dispositions du décret n° 90-78 du 27 février 1990 susvisé, pour les projets qui y sont assujettis.

Art. 36. — Les pièces accompagnant la demande de permis de construire définies à l'article 35 ci-dessus, doivent être établies et visées par un architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée. Toutefois le visa de l'architecte ainsi prévu, n'est pas exigé pour les personnes déclarant vouloir édifier ou modifier pour elles mêmes lorsque la construction est située dans les territoires de communes délimitées ou classées conformément aux dispositions législatives ou réglementaires qui leur sont applicables,

- la construction à usage autre qu'agricole dont la surface plancher hors œuvre nette n'excède pas 160 mètres carrés,
- la construction à usage agricole dont la surface plancher hors œuvre brute n'excède pas 500 mètres carrés.

Art. 37. — Dans tous les cas, la demande de permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent, sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale de la commune du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition des dossiers telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Art. 38. — L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de construction avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou avec celles édictées en application des dispositions se rapportant aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Elle doit tenir compte à cet effet, de la localisation, la nature, l'implantation, la desserte, le volume, l'aspect, général de la ou des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux, compte tenu des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres applicables à l'emplacement considéré ainsi que les équipements publics et privés existants ou projetés.

L'instruction doit tenir compte également du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique, ainsi qu'en matière de protection de l'environnement et de préservation de l'économie agricole.

Art. 39. — Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de construire, recueille, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les accords et avis en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, auprès des personnes publiques, services ou, le cas échéant, des associations intéressées par le projet.

Les personnes publiques, services ou, le cas échéant, associations, consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Ils doivent faire retour dans tous les cas du dossier annexé à la demande d'avis dans le même délai. Sont notamment consultés au titre des personnes publiques :

- le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya,

les services de la protection civile pour la construction d'immeubles à usage industriel ou commercial et, d'une manière générale, pour toute construction appelée à recevoir du public, ainsi que pour la construction d'immeubles d'habitation importants qui peut poser des sujétions spéciales, et notamment en ce qui concerne la lutte contre l'incendie,

- les services compétents des monuments et sites, ainsi que du tourisme, lorsque les projets de construction sont situés dans des zones ou sites classés dans le cadre de la législation en vigueur,
- le service de l'Etat chargé de l'agriculture au niveau de la wilaya dans le cadre des dispositions de l'article 49 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Art. 40. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, agissant en tant que représentant de la commune, le président de l'assemblée populaire communale transmet un exemplaire du dossier de la demande au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Dans ce cas, le service compétent de l'urbanisme de la commune est chargé au nom du président de l'assemblée populaire communale, de l'instruction du dossier.

Art. 41. — lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de l'Etat, le président de l'assemblée populaire communale, transmet le dossier de la demande en quatre (4) exemplaires au service de l'Etat chargé de l'urbanisme pour avis conforme, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Le dossier transmis doit être suivi, dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt, de l'avis du président de l'assemblée populaire communale sur le projet de construction.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya est chargé de l'instruction du dossier et dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire retour de trois exemplaires du dossier accompagné de son avis, à compter de la date de réception de ce dossier.

Art. 42. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, l'instruction de la demande est faite dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 41 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction, dans les conditions et délais prévus à l'article 41 ci-dessus, quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnés de l'ensemble des avis requis, à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire.

Art 43. — La décision portant permis de construire doit être notifiée au demandeur dans les trois mois qui suivent le dépôt de sa demande lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale en tant que représentant de la commune et de quatre mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou des renseignements faisant défaut, à fournir par le pétitionnaire» le délai fixé ci-dessus est interrompu à compter de la date de notification de ce défaut et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements.

Art. 44. — Une construction ne peut être autorisée que si le projet qui s'y rapporte est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols approuvé ou d'un document en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas du document mentionné à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation de construire peut être refusée si le projet de construction n'est pas conforme aux prescriptions du plan d'aménagement et d'urbanisme et/ou de celles édictées en application des dispositions prévues aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Si la construction est à édifier dans un lotissement, elle ne peut être autorisée que si elle est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement.

Lorsque l'autorisation est refusée ou comporte des réserves, la décision prise par l'autorité compétente doit être motivée.

Art. 45. – La demande de permis de construire peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

La décision de surseoir à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de construire.

Elle est prononcée lorsque le terrain concerné par la construction est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours, prescrite au titre de la législation et la réglementation en vigueur.

La décision de surseoir à statuer intervient dans un délai fixé pour l'instruction.

La durée de sursis à statuer ne peut excéder une (1) année.

Art. 46. – Dans le cas de constructions nécessitant des aménagements, des réserves spécifiques d'emplacement public ou des servitudes particulières, le permis de construire doit comporter les obligations et les servitudes que doit respecter le constructeur.

Art. 47. – La décision relative à la demande de permis de construire au quelle est joint un exemplaire du dossier est notifiée par l'autorité compétente au pétitionnaire et au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Un exemplaire est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale. Un dernier jeu est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire.

Art. 48. – La copie de l'arrêté portant permis de construire affichée au siège de l'assemblée populaire communale, autorise toute personne intéressée à consulter jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an et d'un (1) mois, tous les documents graphiques du dossier de la demande.

Art. 49. – Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire.

Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande de permis de construire est obligatoire. Cette demande donne lieu à permis de construire établi, sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement.

Art. 50. – Le bénéficiaire de la décision autorisant la construction doit, informer contre récépissé le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent, de la date d'ouverture du chantier, suivant modèle de déclaration fixé par le ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 51. – Durant toute la durée du chantier un panneau visible de l'extérieur indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également comporter la date d'ouverture de chantier et la date prévue de fin des _ travaux et s'il y a lieu le nom du maître de l'œuvre, du bureau d'études et enfin celui de l'entreprise de réalisation.

Le modèle type de panneau est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 52. – Les branchements des constructions en différentes utilités ne seront raccordés que sur présentation du permis de construire et du récépissé d'ouverture de chantier.

Art. 53. – Le président de l'assemblée populaire communale peut solliciter à titre gracieux, en tant que de besoin, les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya pour instruire les permis de construire sur lesquels il a compétence pour statuer.

Section 2

Instruction du certificat de conformité

Art. 54. – En application des dispositions de l'article 75 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le bénéficiaire du permis de construire est tenu à l'achèvement des travaux de construction ainsi que s'il y a lieu des travaux d'aménagement à sa charge, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions du permis de construire.

Art. 55. – La remise du certificat de conformité est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent pour les permis de construire délivrés par celui-ci et du wali territorialement compétent pour les autres cas.

Art. 56. – Le certificat de conformité vaut permis d'habiter, ou autorisation d'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie, ou au commerce sous réserve des dispositions législatives et réglementaires en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Art. 57. – Dans le cadre des dispositions de l'article 46 ci-dessus, le bénéficiaire du permis de construire dépose dans un délai de trente (30) jours à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration établie en deux exemplaires attestant cet achèvement au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de construction contre récépissé de dépôt.

Un exemplaire de cette déclaration est adressé au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée dans les conditions et délais requis, pour lesquels par défaut, il peut être fait référence à la date d'achèvement des travaux suivant l'échéance de réalisation prévue au permis de construire, il est procédé d'office au contrôle de leur conformité, à l'initiative du président de l'assemblée populaire communale ou du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire, est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile, dans les cas prévus du présent décret.

Dans le cas d'immeubles édifiés, le contrôle de la conformité porte aussi sur les travaux d'aménagement à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Art. 58. – La commission de contrôle de conformité prévue à l'article 57 ci-dessus se réunit sur convocation du président de l'assemblée populaire communale concernée, après consultation du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, au sujet des services à convoquer, dans un délai de trois semaines après le dépôt de la déclaration d'achèvement s'il y en a eu.

Un avis de passage informant le bénéficiaire du permis de construire de la date à laquelle il sera procédé au contrôle, lui est adressé au moins huit (8) jours à l'avance, par le président de l'assemblée populaire communale.

Un procès-verbal de récolement est établi séance tenante à l'issue du contrôle de conformité. Ce procès-verbal mentionne toutes les observations faites et fait ressortir l'avis de la commission sur le degré de conformité constaté.

Ce procès-verbal est signé par les membres de la commission.

Art. 59. – Le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, transmet le procès-verbal de récolement avec ses propositions à l'autorité compétente pour la délivrance du certificat de conformité.

Si le procès-verbal de récolement a conclu à la conformité des ouvrages achevés, le certificat de conformité est délivré.

Au cas où l'opération de récolement a laissé apparaître que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans approuvés et aux dispositions du permis de construire, l'autorité compétente fait connaître à l'intéressé que le certificat de conformité ne peut lui être accordé et qu'il a l'obligation de procéder à la mise en conformité de la construction avec les plans approuvés et les dispositions applicables. Elle lui rappelle les sanctions qu'il encourt en vertu des dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Elle fixe à l'intéressé un délai qui ne peut excéder trois (3) mois pour procéder à la mise en conformité. A l'issue de ce délai, sur proposition du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, l'autorité compétente délivre s'il y a lieu le certificat de conformité ou, le cas échéant, le refuse et engage les poursuites judiciaires, conformément aux dispositions de l'article 78 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Art. 60. – En l'absence de toute décision statuant sur la conformité dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut saisir d'un recours hiérarchique, par lettre recommandée avec accusé de réception soit, le ministre chargé de l'urbanisme lorsque l'autorité compétente pour délivrer le certificat est le wali, soit le wali dans les autres cas.

L'autorité saisie de ce recours doit notifier sa décision dans le mois qui suit, faute de quoi le certificat de conformité est réputé accordé.

Chapitre IV

Du permis de démolir Instruction et délivrance

Art. 61. – En application des dispositions de l'article 60 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir, lorsque ledit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables, ou encore, lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes.

Art. 62. – La demande de permis de démolir doit être formulée et signée par le propriétaire de l'immeuble à démolir, son mandataire ou par le service ou organisme public affectataire qui devra fournir selon le cas :

- une copie de l'acte de propriété, ou du certificat de possession conformément aux dispositions de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 susvisée,
- un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée,
- une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation de l'immeuble considéré,

Le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend :

- un plan de situation à l'échelle 1/2000^{ème} ou 1/5000^{ème},
- un plan de masse à l'échelle 1/500^{ème} de la construction à démolir, ou à conserver dans le cas de démolition partielle,
- un exposé détaillé des motifs de l'opération projetée,
- les données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation,
- l'importance et la nature des travaux de démolition,
- l'affectation éventuelle du site libéré,
- s'il y a lieu, une expertise technique précisant les conditions de la démolition envisagée.

Art. 63. – La demande de permis de démolir et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (05) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation de la construction.

La date de dépôt est constatée par le récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Art. 64. – La demande de permis de démolir est instruite par les services compétents de l'urbanisme de la commune au nom du président de l'assemblée populaire communale.

Un exemplaire de la demande est transmis dans les huit jours qui suivent son dépôt, au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, qui dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître son avis.

Art. 65. – Le délai d'instruction est de trois mois à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.

Le permis de démolir est délivré en la forme d'arrêté.

Art. 66. – Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Art. 67. – Le service chargé de l'instruction de la demande présentée, recueille auprès des personnes publiques, services ou organismes intéressés par la démolition envisagée, les avis, accords, ou décisions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Les personnes publiques, services ou organismes consultés doivent faire connaître leur avis dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis. L'avis doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou assorti de prescriptions spéciales.

Ils doivent faire retour, dans tous les cas, du dossier annexé à la demande d'avis dans le même délai.

Art. 68. – En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale après avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya et des personnes publiques, services ou organismes, dans le cadre de la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 69. – Le permis de démolir est notifié par le président de l'assemblée populaire communale au demandeur.

Dans le cas de décision de rejet ou d'avis favorable assorti de réserves spécifiques, la décision et l'avis doivent être notifiés et motivés au demandeur.

Art. 70. – Le président de l'assemblée populaire communale doit procéder au siège de l'assemblée populaire communale à l'affichage du récépissé de dépôt de demande du permis de démolir durant toute la période d'instruction du permis de démolir.

Art. 71. – Les citoyens peuvent faire opposition par écrit au projet de démolition auprès du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Cette opposition est irrecevable si elle n'est pas justifiée ou appuyée par des pièces légales jointes à la requête d'opposition.

Art. 72. – Le demandeur peut introduire une requête auprès du président de l'assemblée populaire communale une fois passés les délais d'instruction.

Si dans un délai de trente (30) jours qui suivent l'introduction de la requête aucune réponse ne lui est parvenue, il peut saisir la juridiction compétente.

Art. 73. – Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que vingt (20) jours après la date d'obtention du permis de démolir et après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Art. 74. – Le permis de démolir est périmé :

- si la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (05) ans ;
- si les travaux de démolition sont suspendus durant trois (03) années consécutives ;
- s'il est annulé expressément par une décision de justice.

Chapitre V

Dispositions particulières aux bâtiments menaçant ruine

Art. 75. – Conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi n° 90-08 du 7 août 1990 relative à la commune, le président de l'assemblée populaire communale prescrit la démolition des murs, bâtiments et édifices menaçant ruine ou, le cas échéant, leur réparation au titre des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Le président de l'assemblée populaire communale peut faire effectuer toutes visites et contrôles jugés utiles à l'effet de vérifier la solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Quiconque ayant connaissance de faits relevant l'insécurité d'un immeuble est tenu de porter ces faits à la connaissance du président de l'assemblée populaire communale.

Lorsque l'immeuble considéré est soumis à la législation en vigueur en matière de protection des monuments et sites historiques, leur réparation ou démolition ne »peut être ordonnée par le président de l'assemblée populaire communale que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation qui leur sont applicables.

Art 76. – En exécution de l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de mur, bâtiment ou édifice menaçant ruine est notifié au propriétaire avec obligation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et s'il conteste le péril de faire commettre un expert chargé de procéder contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté à la constatation de l'état des lieux et de dresser rapport.

Dans le cas où le propriétaire, n'a point fait cesser le péril dans le délai fixé et s'il n'a pas désigné un expert, il sera procédé à la constatation de l'état des lieux par les services techniques communaux ou le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

L'arrêté et le rapport d'expert sont transmis immédiatement à la juridiction compétente. Dans les huit jours qui suivent le dépôt au greffe, le juge prendra sa décision.

La décision de la juridiction compétente est notifiée au propriétaire par voie administrative.

De plus, si la juridiction compétente constate l'état d'insécurité de l'immeuble, le président de l'assemblée populaire communale prend un arrêté portant interdiction d'habiter.

Ledit arrêté doit être revêtu de l'approbation du wali.

Art. 77. – En cas de péril imminent, le président de l'assemblée populaire communale concerné, après avertissement adressé au propriétaire, consulte ses services techniques ou les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya, dans les vingt quatre

heures qui suivent. Si le rapport de ces services constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le président de l'assemblée populaire communale ordonne les mesures provisoires pour garantir la sécurité, et notamment l'évacuation de l'immeuble.

Un arrêté d'interdiction d'habiter est pris par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Si dans le délai imparti par la sommation, les mesures¹ prescrites n'ont point été exécutées, le président de l'assemblée populaire communale prend d'office et aux frais du propriétaire, les mesures de sauvegarde indispensables.

Art. 78. — Dans le cas de non exécution par le propriétaire des mesures prévues aux deux articles précédents, le montant des frais concernant l'exécution des travaux prescrits par le président de l'assemblée populaire communale est avancé par la commune et recouvré, comme en matière de contributions directes sans préjudice de l'application des peines prévues par le code pénal.

Toutefois, lorsque le propriétaire en cause fait abandon à la commune de l'immeuble menaçant ruine, il est dispensé de l'exécution desdits travaux.

Chapitre VI **Dispositions finales**

Art. 79. — Toutes dispositions contraires à celles du présent décret sont abrogées.

Art. 80. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.
Mouloud HAMROUCHE

Résumé :

Ce travail de recherche s'intéresse à l'un des plus importants modes de processus d'urbanisation spatiale qui est le lotissement. Il se présente à la fois comme le moyen destiné à répondre aux besoins en maison individuelles et nous donne une projection claire de la croissance future de la ville. Actuellement la place de la maison individuelle est importante, l'urbanisme opérationnel lui accorde cette place et à son corollaire le lotissement résidentiel. Dans le but de prendre en charge de l'organisation spatiale de ces lotissements, une réglementation est établie, l'omission de certaines aspirations des usagers et le manque de suivi, et de contrôle par les services technique a donné lieu à l'apparition de plusieurs infractions. Au niveau du respect des surfaces d'occupation du sol, des gabarits et au niveau morphologique.

Cette investigation s'intéresse à saisir ce dilemme qui range les lotissements par une étude de cas a la ville. Pour ce faire une enquête est réalisée au lotissement Ennasr. Les résultats ont montré que les dites infractions sont fortement tributaire de l'absence d'un cadre juridico-technique qui régleme la création et la gestion de ce cadre de vie.

En majorité les habitants de ces lotissements ont effectué des transformations qualifiées d'infractions et paradoxalement une partie considérable de derniers possèdent des certificats de conformités.

Cette recherche est bouclée par des recommandations pour battre en brèche ces infractions par l'intégration de l'usager à tous les niveaux de création et de gestion de ces lotissements.

Mots clés : Habitats, lotissement, Maison individuelle, Réglementation, Urbanisme opérationnel, Participation, infraction.

هذا البحث يهتم بأحد سيرورة العملية التعميرية الحيزية ألا وهي التخصيصات، حيث يعد هذا النمط من التعمير احد الوسائل لتحقيق مفهوم السكن الفردي وتوجيه النمو العمراني المستقبلي للمدينة. تعد حاليا مكانة السكن الفردي مهمة التعمير التداخلي وذلك لما يعطي لها من أهمية عن طريق انجاز التخصيصات السكنية. يق التنظيم الفضائي لهاته التخصيصات أنشأت قوانين أهملت فيها بعض الأحيان تطلعات المستعملين وزيادة على عدم وجود متابعة ميدانية من طرف المصالح التقنية أدى إلى ظهور العديد من التجاوزات وعدم احترام التشريع العمراني، وهذا واضح على مستوى مخططات إشغال الأرض، الواجهات وحتى الأحجام المرخص بها. وللوقوف على مدى استفحال هذا الداء بالتخصيصات، يهتم هذا البحث بدراسة حالة بمدينة خنشلة معتمدا على استقصاء ميداني بتخصيص النصر وأظهرت نتائج الاستقصاء أن هاته التجاوزات مربوطة أساسا بعدم وجود إطار تقني تشريعي لإنشاء وتنظيم هذا الإط أغلبية سكان هذا التخصيص قد قاموا بتغييرات تعد كتجاوزات للقوانين التشريعية، إلا أنه بوجود عددا معتبرا من هؤلاء السكان الذين تحصلوا على شهادة المطابقة. وفي النهاية رصعت هذه المذكرة بتوصيات من أجل وضع حد لهاته التجاوزات وتعتمد اساسا على اشراك المستعملين على كل مستويات إنشاء وتسيير هذه التخصيصات.

الكلمات المفتاحية: الإسكان، التخصيص، السكن الفردي، التشريع، العمران التداخلي، المشاركة، التجاوزات.

Summary:

This research task is interested to the one of the most important modes of process of space urbanization, which is the allotment. It is presented at the same time in the form of a means intended to meet the requirements in house and a clear projection of the future growth of the city gives us. Currently the place of the house is important, operational town planning grants to him this place and with its corollary the residential allotment. With an aim of dealing with of the space organization of these allotments, a regulation is established; the omission of certain aspirations of the users and the lack of follow-up, and of control by the services technique gave place to the appearance of several infringements, on the level of the respect of surfaces of occupation of the ground, of gauges and at the morphological level.

This investigation is interested to seize this dilemma which arranges the allotments by a case study at the city. With this intention an investigation is carried out with the Ennasr allotment. The results showed that say them infringements are strongly dependent on the absence of a legal's and technique's framework which regulates the creation and the management of this framework of life.

As a majority the inhabitants of these allotments carried out qualified transformations of infringements and paradoxically a considerable part of the last has compliance certificates.

This research is buckled by recommendations to beat in breach these infringements by the integration of the user on all the levels of creation and management of these allotments.

Key words: Habitats, allotment, House, Regulation, operational Town planning, Participation, infringement.