

Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des Sciences et de la technologie
Département : Architecture
Ref :.....



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

Thèse présentée en vue de l'obtention
Du diplôme de

Doctorat en science

Spécialité : Architecture

**Le lotissement, quels leviers pour une fabrique qualifiée des
espaces résidentiels ?**

Présentée par : MESSAFRI NASSIRA

Soutenu publiquement le 26 Avril 2023

Devant le jury composé de :

Pr. BELAKEHAL Azeddine	Professeur	Président	Université Mohamed Khider – Biskra
Pr. BIARA Ratiba Wided	Professeur	Rapporteur	Université Tahri Mohammed- Bechar
Pr. FARHI Abdallah	Professeur	Co-Rapporteur	Université Mohamed Khider – Biskra
Pr. KACEMI Malika	Professeur	Examinatrice	Université Mohamed Boudiaf - Oran
Dr. DAKHIA Azeddine	Maitre de Conférences 'A'	Examinateur	Université Mohamed Khider – Biskra

DEDICACE

Je dédie ce travail

A ma chère maman

Je prie Dieu de la protéger

REMERCIEMENTS

Je remercie ALLAH qui m'a donné la force, la volonté et le courage pour achever ce travail.

Ma profonde gratitude et mes sincères remerciements à Mme le professeur **BIARA Ratiba Wided** et Mr le professeur **FARHI Abdallah** pour leur indéfectible assistance et direction, leur soutien tout au long de cette expérience de recherche. Mes remerciements vont aussi aux membres de jury qui ont accepté d'évaluer ce travail malgré leur charge pédagogique.

Je voudrais également remercier le personnel des directions avec qui nous avons travaillé dans la wilaya de Béchar et, qui ont facilité notre travail.

Mes remerciements vont aussi à mes collègues de l'université Tahri Mohammed à Bechar, à mes amies, Hafida, Amina et Chaimaa.

Enfin, je tiens à remercier toute ma famille pour son aide et son perpétuel soutien, ainsi que toute personne ayant participé de près ou de loin à l'exécution de ce travail.



Merci

Résumé

Cette recherche vise à mettre la lumière sur les lotissements résidentiels, comme mode d'urbanisation caractérisant quasiment toutes les villes algériennes.

Le lotissement a été, et demeure le mode dominant de la croissance de nos agglomérations, c'est l'un des cadres bâtis les plus appropriés, où le citoyen participe à l'effort de construction. Il est aussi un moyen de développement urbain qui répond aux exigences de la qualité du cadre de vie. Cette forme de l'urbanisme opérationnel, touche en effet tous les aspects de la vie sociale, économique et culturelle.

Nonobstant, la production successive des lotissements dont l'aspect quantitatif prime sur le qualitatif, s'est vue concéder une médiocrité dans la forme urbaine, une image dépréciée de l'urbanité, une appropriation spontanée, voire anarchique de l'espace.

Conséquemment, la présente étude aborde le concept de qualité de vie au sein des lotissements, tant dans leur dimension urbaine qu'environnementale. Elle tente de cerner les problèmes des lotissements dans la ville de Bechar, où l'effort de production accrue (des lotissements) n'a pas souvent donné les résultats escomptés. Et ce, avant d'aborder la démonstration scientifique inhérente à la qualité de ces espaces résidentiels et, de trouver des pistes pour l'assurer (avec bien entendu ce que cela sous-entend comme qualité urbaine et environnementale). Ce qui nous a permis de mettre en exergue les problèmes récurrents au niveau des lotissements et, d'identifier d'autre part les motifs qui sont à l'origine des défaillances, voire des dysfonctionnements sur les plans formel, fonctionnel et environnemental.

Les mots clés : Lotissement, Espaces résidentiels, Qualité urbaine, Qualité environnementale, Cadre de vie, Bechar.

المخلص

يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على التجزئات السكنية كأسلوب للتحضر الذي يتسم به كل المدن الجزائرية تقريباً. كانت التجزئات ، ولا تزال النمط السائد لنمو تجمعاتنا ، وهو أحد أكثر الأطر المبنية ملائمة ، حيث يشارك المواطن في جهود البناء. كما أنها وسيلة من وسائل التنمية الحضرية التي تلبي متطلبات جودة البيئة المعيشية. يؤثر هذا الشكل من تخطيط المدن العملي على جميع جوانب الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية على الرغم من ذلك ، فإن الإنتاج المتعاقب للتجزئات السكنية ، التي يكون للجانب الكمي لها الأسبقية على النوعية ، قد رأى نفسه يتنازل عن المستوى المتوسط في الشكل الحضري ، وصورة متدهورة للحضارة ، وتملكاً عفويًا ، وحتى فوضويًا للفضاء وبالتالي ، تتناول هذه الدراسة مفهوم جودة الحياة داخل التجزئات السكنية ، من حيث أبعادها الحضرية والبيئية. تحاول التعرف على مشاكل التجزئات السكنية في مدينة بشار ، حيث لم تؤد الجهود الإنتاجية المتزايدة (التجزئات السكنية) في كثير من الأحيان إلى النتائج المتوقعة. وهذا ، قبل التطرق إلى الإثبات العلمي المتأصل في جودة هذه المساحات السكنية ، وإيجاد طرق لضمان ذلك (مع ما يعنيه هذا بالطبع من حيث الجودة الحضرية والبيئية). وقد سمح لنا ذلك بتسليط الضوء على المشاكل المتكررة على مستوى التقسيمات الفرعية ، ومن ناحية أخرى ، تحديد الأسباب التي تكمن في أصل الإخفاقات ، حتى من الاختلالات على المستويات الرسمية والوظيفية والبيئية.

الكلمات المفتاحية : التجزئات ، المساحات السكنية ، الجودة الحضرية ، جودة البيئة ، البيئة المعيشية ، بشار

Abstract

This research aims to shed light on the residential subdivisions, as a mode of urbanization characterizing almost all Algerian cities.

The subdivision was, and remains the dominant mode of the growth of our agglomerations; it is one of the most appropriate built frameworks, where the citizen takes part in the effort of construction. It is also a means of urban development that meets the requirements of the quality of life. This form of operational urbanism, indeed, affects all aspects of social, economic and cultural life.

However, the successive production of subdivisions, where the quantitative aspect takes precedence over the qualitative, has resulted in mediocrity in the urban form, a depreciated image of urbanity, and a spontaneous, even anarchic appropriation of space.

Consequently, this study addresses the concept of quality of life within residential subdivisions, both in their urban and environmental dimensions. It attempts to identify the problems of housing estates in the city of Bechar, where the effort of increased production (residential subdivisions) has not often given the expected results. And this, before approaching the scientific demonstration inherent to the quality of these residential spaces and, to find tracks to ensure it (with of course what it implies as urban and environmental quality). This has allowed us to highlight the recurring problems at the level of residential subdivisions and, to identify on the other hand the reasons that are at the origin of the failures, even dysfunctions on the formal, functional and environmental levels.

Key words: Subdivision, Residential spaces, Urban quality, Environmental quality, Living environment, Bechar.

SOMMAIRE

Sommaire.....	I
Liste des figures.....	II
Liste des tableaux.....	III
Liste des photos.....	IV
Liste des abréviations.....	V

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION.....	01
1- CONSTATS POSITIFS ET NEGATIFS.....	02
2. QUESTIONS DE RECHERCHE.....	03
3. HYPOTHESE.....	03
4. OBJECTIF.....	04
5. ETAT DE L'ART ET POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE.....	04
6. CAS D'ETUDE ET METHODOLOGIE D'APPROCHE.....	08
7. STRUCTURE DE L'ETUDE.....	09

CHAPITRE I : LA POLITIQUE DES LOTISSEMENTS EN ALGERIE

Introduction.....	12
I .RÉPERTOIRE DES SIGNIFICATIONS :	
Le lotissement quelles acceptions ?.....	13
Lots et ilots.....	14
Le lotissement et l'îlot.....	14
I.1.4. Le lot et la parcelle.....	14
I .2. Les types de lotissement.....	15
I.2.1.Selon l'usage.....	16
I.2.2 Selon la nature juridique.....	16
I.3. Lotissement en Algérie, Situation Et Genèse.....	16
LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE.....	20
Les politiques urbaines en Algérie pendant la colonisation française 1830.....	20
II.1.2. les politiques urbaines après l'indépendance.....	24
II.2- LA GESTION FONCIERE EN ALGERIE : EVOLUTION ET POLITIQUES.....	24
II.2.1- la période précoloniale « l'indivision ».....	25
II.2.2- la période coloniale « l'individualisation ».....	26
Politique du foncier en Algérie de 1962 à 1990.....	26
Politique du foncier en Algérie après 1990 : la phase de la Libéralisation.....	28

II.3 Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine	29
II.3.1- La Gestion et la Régulation foncière urbaine nationale « 1986-1990»	29
II.3.2- La Gestion et la Régulation Foncière Urbaine «1990 à 2003»	29
II.3.3- La Gestion et la Régulation foncière urbaine «après 2003»	30
III. CADRE JURIDIQUE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL DES LOTISSEMENTS	31
Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements en Algérie.....	31
Cadre juridique régissent la réglementation des lotissements pendant la période coloniale	31
Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance.....	31
La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française.....	31
L'ordonnance du 26 février 1974, relative a la constitution des réserves foncières au profitdes communes	32
Loi du 6 février 1982 relative au permis de construire et de lotir	32
La loi du 18 novembre 1990 relative a l'orientation foncière.....	32
: La loi 90-29 de 1990 relative a l'aménagement et l'urbanisme.....	33
Les actes d'urbanisme constituant du lotissement	35
Le permis de lotir	35
Le permis de construire	35
III.2.3. Le permis de démolir	36
Le certificat d'urbanisme et la fiche de renseignement.....	37
Le certificat de morcellement	37
III.2.5 Le certificat de conformité	37
règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement (la loi 08-15 20/07/2008)	
38	
Les types objectifs de la loi 08-15 du 20/07/2008.....	38
Les types d'actes de mise en conformité.....	39
LE CAHIER DES CHARGES ET LE REGLEMENT DU LOTISSEMENT	39
CADRE CONTRACTUEL	40
Le Maitre d'ouvrage.....	41
Le Maitre d'œuvre	41
III.4.3 LES PHASES DE L'OPERATION ET LE ROLE DES ACTEURS.....	42
III.4.3.I Phase de planification locale.....	42
III.4.3.2 La phase de programmation et de conception.....	43
Conclusion.....	45

Chapitre II LA QUALITE DES LOTISSEMENTS : ENJEUX ET DIMENSIONS

Introduction	48
La qualité, approche conceptuelle.....	49
I-1. La qualité, c'est quoi ?,.....	49
Définitions de qualité selon des qualitiens célèbres	50
La notion de qualité se caractérise par	51
Des génériques liés à la notion de qualité	52
- Evolution du concept de qualité	52
- Un bref rappel historique.....	52
I.2.3 Chronologie de la qualité.....	54
I.2.3.1- Le contrôle qualité	55
I.2.3.2- Assurance qualité.....	56
I.2.3.3 La qualité totale.....	57
I.2 La qualité de vie, un essai de définition	59
La sphère de la vie matérielle	60
La sphère de la vie personnelle (immatérielle)	60
Qualité de vie dans le domaine urbain	61
Univers du logement	62
L'environnement social	62
Le cadre de vie.....	64
Le cadre de vie : Un enjeu socio-politique	64
Le cadre de vie : Une représentation des citoyens	65
II.2.4.3. Cadre de vie : Une échelle d'action des politiques urbaine à différents niveaux	66
II.2.4.4 Le cadre de vie au sein des lotissements	67
III. la qualité urbaine	68
De qualité de vie à la qualité urbaine, une précision conceptuelle	68
Qualité urbaine, Répertoires de signification	70
la qualité comme opportunité : les fonctions.....	70
la qualité comme convivialité : Les configurations	71

la qualité comme régulation	72
La qualité comme agencement (cohérence)	73
III.3.1. Les sept qualités urbaines,	73
les dimensions de la qualité urbaine.....	74
la qualité formelle	74
La qualité fonctionnelle.....	76
Qualité d'intégration : prendre en compte les contextes urbains,	76
Qualité d'usages : protection attrait et confort.....	77
La qualité par ambiances ; percevoir, lire et ressentir	77
De la qualité urbaine à la qualité environnementale	78
IV. La qualité environnementale	78
Définitions : Selon le dictionnaire Larousse.....	78
Démarches de la qualité environnementale	79
Les indicateurs de la qualité environnementale	80
Gestion des énergies.....	80
Déplacement et accessibilité.....	81
Gestion des déchets	81
Contexte social et usage	82
Gestion des Eaux.....	82
Paysage et biodiversité	82
IV .4. La qualité environnementale à l'échelle de l'habitation.....	82
V. LA PRODUCTION DE QUALITE DANS LES LOTISSEMENTS, Aspects stratégique et le rôle des acteurs	83
Conclusion.....	85

CHAPITRE III: ETAT DE L ART ET POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE

Introduction	87
I. APERÇU SUR LES APPROCHES QUI TRAITENT LA QUALITE URBAINE DES LOTISSEMENTS.....	87
La morphologie urbaine	88
Les écoles de la morphologie urbaine.....	88
L'école italienne.....	89

L'école anglaise.....	91
L'école française	92
L'analyse typo-morphologique ; Approfondissement théorique	93
1.2.1 La morphologie.....	94
La typologie	94
Le type	95
Les objectifs de l'approche typo morphologique	96
Avantages et inconvénients de la l'approche typo morphologique	97
La méthode d'analyse selon Albert Lévy.....	98
Eléments d'analyse et d'organisation du lotissement	99
La forme du terrain loti.....	99
Le site	100
La voirie existante	101
Le découpage parcellaire	101
La conception de l'ensemble : organisation, structure et signification architecturale	102
II. APERÇU SUR LES APPROCHES QUI TRAITENT LE SUJET DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES LOTISSEMENTS.....	106
II.1.3 Listes de contrôle.....	106
Les types des listes	107
Avantages	107
Les inconvénients.....	107
Matrices d'impact	108
Avantages et inconvénients	108
LES PROJETS ET OUTILS D'EVALUATION.....	109
Méthodologie proposée par le SETUR	109
Le projet HQE ² R.....	112
Les outils d'évaluation de la démarche HQE ² R	112
Les avantages.....	116
Les inconvénients.....	116
L'AEU (Approche Environnementale sur l'Urbanisme).....	116
Méthode d'évaluation de la Q.E.U selon des recherches déjà effectuées	118
III. Les questionnaires	119
IV. Positionnement Epistémologique	120
V. Construction d'un modèle d'analyse	121
L'analyse urbaine typo-morphologique	122

D'une lecture morphologique vers une grille d'évaluation de qualité formelle des lotissements	
Identification des critères d'évaluation de la qualité formelle des lotissements.....	126
Tableau de bord des multicritères de la qualité Formelle des lotissements.....	129
Approche sociologique.....	130
Le questionnaire.....	131
Evaluation par questionnaire / points de vue des habitants.....	131
Evaluation relative aux points de vue des acteurs professionnels – entretien.....	131
La formulation de questionnaires.....	132
Approche exploratoire.....	132
Pour être pragmatique dans le choix des indicateurs.....	133
L'échantillonnage.....	136
Conclusion.....	137

CHAPITRE IV : PRESENTATION DE LA VILLE DE BECHAR

Introduction.....	139
I. PRESENTATION DE LA VILLE DE BECHAR :.....	
CADRE ADMINISTRATIF.....	140
A l'échelle de la wilaya de Béchar.....	140
A l'échelle de la commune de Béchar.....	141
I.2. Cadre géomorphologique.....	142
I les données climatiques de la commune de Béchar.....	143
La température.....	143
Les précipitations.....	143
Les vents.....	144
3.4. La luminosité et insolation.....	145
I.3.5. L'humidité de l'air.....	145
I.4. les données sociales de Béchar :.....	146
I.4.1- population, superficie et densité par commune.....	147
Concentration de la population.....	148
Structure de la population.....	149

II. LA CROISSANCE DE LA VILLE DE BECHAR.....	150
Périodes de croissance de la ville de Bechar.....	150
Période précoloniale.....	150
l'intervention coloniale française en 1903	151
L'installation de civils coloniaux français, 1936.....	151
Après deuxième guerre Mondiale, 1948.....	152
Après l'indépendance de l'Algérie	152
La structure urbaine et la tendance de croissance spatiale	155
II.2.1 Les pôles urbains	155
Conclusion.....	157

**CHAPITRE V ETUDE DES LOTISSEMENTS DE LA VILLE DE BECHAR ET
ECHANTILLON REPRESENTATIF**

Introduction	158
I Les lotissements dans la ville de Béchar	158
La répartition des lotissements à Béchar.....	158
La répartition géographique.....	159
A l'échelle de la Wilaya Béchar	159
A l'échelle de la la ville de Béchar	160
I.1.2 La répartition historique des lotissements de la ville.....	161
Période Avant 1962,.....	162
Période Après l'indépendance	162
Période De 1974 au 1990,	162
Période De 1990 au 2002,	162
I.1.2.2 Période Après 2008.....	162
I.1.3. La répartition juridique	164
I.1.4 Répartition des lotissements selon leur nombre et leur taille.....	165
les lotissements et les instruments d'urbanisme	166
Les lotissements à Bechar et les zones à risques	167

Les risques géologique : Les terrils du charbon	167
Les risques naturels (Risque d'inondation d'Oued Bechar).....	169
Choix de corpus d'étude.....	171
Critères de sélection des lotissements représentatifs	171
Cartographie des résultats	172
Cartographie de corpus	182
Lotissements représentatifs	183
Lotissement 01 « Debdaba point triangle »:.....	183
Lotissement 02 « Sud projet ».....	183
Lotissement 03 « Gharassa ».....	184
Lotissement 04 « Sid El Bachir »:	185
Conclusion	187

CHAPITRE VI : ETUDE DES LOTISSEMENTS REPRESENTATIVES ET DEMONSTRATION DE LA RELATION HYPOTHETIQUE

Introduction	188
I. LECTURE TYPO-MORPHOLOGIQUE.....	189
Lotissement 01 : Debdaba Triangle « Pointe »	189
Lotissement 02 : Sud projet.....	196
Lotissement 03 : Gharassa.....	201
Lotissement 04 : Sid El Bachir	208
II. GRILLE D'EVALUATION FORMELLE.....	213
Discussion des résultats.....	214
III APPROCHE SOCIOLOGIQUE.....	215
Interprétation des résultats de questionnaire	216
Analyse et Interprétation des résultats de l'entretien de recherche	228
Conclusion.....	231

CONCLUSION GENERALE

Bibliographie	
Annexe 01	
Annexe 02	
Annexe 03	
Annexe 04	

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Graphe montre la Répartition du parc total de logement (habité et non habité) selon le type de construction en 1998.....	19
Figure 2 : Graphe montre la Répartition du parc total de logement (habité et non habité) selon le type de construction en 2008.....	19
Figure 3 : Tracé et relief de lotissement à sidi Bel Abbès (1847-1855).....	21
Figure 4 : Le lotissement : discontinuité dans la conception du tissu urbain et segmentation des fonctions dans la fabrique de l'espace	45
Figure 05 : Le concept de qualité évolue avec le temps.....	55
Figure 06 : La méthode des 5 « M » qui constituent les familles des paramètres de fabrication.....	57
Figure 7 : Qualité totale,.....	58
Figure 8 : Approches et systèmes de mesure de la qualité de vie	60
Figure 9 : Les univers de référence de la qualité de vie	61
Figure10 : Les dimensions de qualité de cadre de vie (lotissement)	63
Figure 11 : Trois unités qui structurent le cadre de vie	66
Figure12 :Emboitement des concepts :de la qualité de vie à la qualité morphologique(formelle) en passant par la qualité urbaine.....	75
Figure 14 : Les dimensions de la qualité urbaine	78
Figure 14: Gestion des déchets	81
Figure 15 Principes stratégiques pour améliorer le bilan environnemental et promouvoir la qualité urbaine.	83
Figure 16 : Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre et maitrise d'usage : les acteurs de la production de qualité urbaine	84
Figure 17 : Les dimensions de la qualité urbaine	88
Figure 18: Emboitement des concepts : de la qualité de vie à la qualité morphologique (formelle)	88
Figure 19: Quatre niveaux de planification.....	90
Figure 20: Autonomie relative des superstructures et des infrastructures dans l'analyse typo-morphologique	96
Figure 21 : Schéma des différents types d'accès selon le site	100
Figure 22 : Rapport Volume/Rue/Espace libre-vert.....	103

Figure 23 : Schéma d'organisation et de configuration de l'espace et du bâti	104
Figure n° 24 : Exemples de réalisations avec densités différentes	105
Figure n° 25 Différentes méthodes d'évaluation environnementale d'un projet	106
Figure n° 26 SMO proposé par le SETUR (Carfantan et al. 2005).....	111
Figure n° 27 : La dynamique d'un quartier analysée avec le Modèle INDI.....	113
Figure n° 28 : Exemples d'évaluation de modèle ENVI.....	114
Figure n° 29 : Exemple des résultats du modèle ASCOT	115
Figure n° 30 : Schéma de Proposition d'organisation thématique	117
Figure n°31 : Schéma de l'analyse urbaine. Tendance Philippe Panerai	123
Figure n°32 : Schéma de lecture morphologique. Tendance Philippe Panerai	123
Figure n°34 : Schéma de lecture typologique. Tendance Philippe Panerai.....	125
Figure 34 : L'approche par trames, pour guider l'évaluation de la qualité formelle des lotissements	127
Figure 35 : Critères d'évaluation de la qualité formelle des lotissements.....	128
Figure 36 : Grille d'évaluation de la qualité formelle des lotissements	130
Figure 37 : Etapes d'enquête	132
Figure 38 : modèle des composants de l'environnement urbain	135
Figure 39: Synthèse de protocole méthodologique.....	137
Figure 40: Carte de situation géographique de la wilaya et de la commune de Béchar.....	140
Figure 41: Carte de situation géographique de la wilaya et de la commune de Béchar.....	141
Figure 42: La géomorphologie et limites naturelles de la commune de Béchar	142
Figure 43: Températures moyennes diurnes et nocturnes	143
Figure 44 : Températures et précipitations moyennes.....	144
Figure 45: Rose des vents	145
Figure 46 : Population, superficie et densité par commune DPSB, 2020	147
Figure 47 : Répartition de la population de commune Bechar	148
Figure 48 : Répartition de la population par tranches d'âges regroupées	149
Figure 49 : Ksar de Tagda les années 20... ..	150

Figure 50 : Plan de Colomb Béchar centre	151
Figure 51 : Photos Colomb Béchar centre	151
Figure 52 : Différents plans de croissance de la ville de Béchar.....	153
Figure 53 : plan de la ville de Béchar	154
Figure 54 : Les pôles de la ville de Béchar	155
Figure 55 : La répartition des lotissements dans la wilaya Béchar 2008.....	159
Figure 56 : La répartition des lotissements dans la wilaya Béchar 2015.....	159
Figure 57 : La répartition des lotissements dans la wilaya Béchar 2018.....	159
Figure 58 : La répartition des lotissements dans la Ville de Béchar (1979-2002)	160
Figure 59 : La répartition des lotissements par pole (Après 2008)	160
Figure 60 : La répartition des lotissements par pole	161
Figure 61 : Répartition historique des lotissements.....	163
Figure 62 : Répartition juridique des lotissements	164
Figure 63 : Répartition des lotissements selon leur nombre et leur taille.....	165
Figure 64 ; Lotissement recouvert par le POS.....	166
Figure 65: Délimitation des secteurs d'urbanisations PDAU Bechar.....	168
Figure 66 : Les risques géologiques : les terrils du charbon à Bechar.....	168
Figure 67 : Les risques géologiques : les terrils du charbon à Bechar.....	169
Figure 68 : la ville de Bechar et les inondations de 2008.....	169
Figure 69 : La hauteur de l'inondation de 2008 dans rive gauche et droite de l'oued Béchar	170
Figure 70: Diagrammes radar des lotissements de catégorie I.....	178
Figure 71: Diagrammes radar des lotissements de catégorie II.....	179
Figure 72: Diagrammes radar des lotissements de catégorie III	180
Figure 73: Diagrammes radar des lotissements de catégorie IV	181
Figure 74 : Situation des lotissements représentatifs	182
Figure 75 : la répartition de surfaces –lotissement Sud projet	184
Figure 76 : la répartition des surfaces –lotissement Gharassa.....	185
Figure 77 : la répartition de surfaces –lotissement Sid El Bachir.....	186

Figure 79 : Vue en plan sur la ville de Béchar, Google Earth 2012.....	190
Figure 80 : Vue en plan sur lotissement, Google Earth 2012.....	190
Figure 81 : Plan de réseau de voies -lotissement « pointe »- élaboré sur la base de PDAU Bechar	191
Figure 82 : Découpage parcellaire –lotissement 01, Debdaba triangle.....	191
Figure 83 : Composition du Bâti -lotissement 01, Debdaba triangle	193
Figure 84 : Vue en plan sur la ville de Béchar, Google Earth 2012.....	196
Figure 85 : Vue en plan sur lotissement 02, Sud projet	196
Figure 86 : Plan de réseau de voies-lotissement 02 Sud projet- sur la base de PDAU	196
Figure n°88 : Composition du Bâti -lotissement 02, Sud Projet.....	198
Figure n°89 : Vues sur les équipements et les activités-lotissements Sud projet	199
Figures n°90 : Vues sur les espaces publics -lotissements Sud projet	200
Figure 91 : Vue en plan sur la ville de Béchar, Google Earth 2012.....	201
Figure 92 : Vue en plan sur lotissement 03 Gharassa , Google Earth 2012... ..	201
Figure 93: Plan de réseau de voies –lotissement 03 Gharassa- élaboré sur la base de PDAU Bechar	202
Figure 94 : Découpage parcellaire –lotissement 03, Gharassa	203
Figure 95 : Repérage des lots -lotissement 03, Gharassa	203
Figure n°96 : Composition du Bâti –lotissement 03, Gharassa	205
Figure n°97 : Vues sur les équipements – lotissement 03, Gharassa	207
Figure n°98 : Plan de situation – lotissement Sid el Bachir	208
Figure n°99 : Plan du lotissement 04, Sid el Bachir	209
Figure n°100 : Plan du lotissement 04, Sid el Bachir	209
Figure n°101: Plan du bâti - lotissement Sid el Bachir	210
Figure n°102 : Résultats de la Grille d'évaluation formelle	213
Figure n°103 : Graphiques représentatifs des caractéristiques sociales	216
Figure n°104 : Histogramme représentatif des spécificités de localisation des lotissements.....	217
Figure n°105 : Histogramme illustrant l'état de voirie	218
Figure n°106 : Histogramme caractérisant l'espace public	218
Figure n°107 : Graphiques synthétisant la qualité du bâti.....	219

Figure n°108 : Histogramme reflétant la disponibilité des divers services.....	220
Figure 87 : Découpage parcellaire -lotissement Debdaba triangle	198
Figure 78 : l'achèvement de construction	184
Figure 71 : le permis de construire.....	184
Figure 72 : le suivi de permis de construire.....	185
Figure n°88 :Repérage des lots - Debdaba triangle -	198.
Figure n°89 : Découpage parcellaire -lotissement Sud projet	200
Figure n°90 : Découpage parcellaire -lotissement Site 02	201
Figure n°91 : Repérage des lots -lotissement Site 02.....	201
Figure n°92 : Composition du Bâti -lotissement Gharassa-.restitué sur fond du plan Béchar	
Figure n°93 : Composition du Bâti -lotissement Debdaba triangle -.restitué sur fond du plan Béchar	206
Figure n°94 : Composition du Bâti -lotissement Sud Projet -.restitué sur fond du plan Béchar	
Figure n°95 : Composition du Bâti -lotissement Site 2-.restitué sur fond du plan Béchar ..	210

Tableau 01 : Définitions de qualité selon des Qualiticiens Célèbres	50
Tableau 02 : Tableau explicatif de la méthode Typo-morphologique selon Albert Lévy	96
Tableau 03 : Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement d'un quartier	109
Tableau n°4 : Distances entre le chef-lieu et les communes de la wilaya de Béchar (km),	141
Tableau n°05 : Fréquences des vents.....	144
Tableau 06 : Population, superficie et densité par commune.....	147
Tableau n° 07 : Répartition historique des lotissements.....	163
Tableau n°08 : répartition juridique des lotissements.....	164
Tableau n°09 : Lotissements recouverts par le Plan d'occupation des sols.	167
Tableau n°10 : Etude de lotissements de 1 à 22 à Bechar.....	172
Tableau 11 : Etude de lotissements de 23 à 41 à Bechar,	173
Tableau 12 : Etude de lotissements de 42 à 60 à Bechar,	174
Tableau 13 : Etude de lotissements de 61 à 80 à Bechar,	175
Tableau 14 : Etude de lotissements de 81 à 101 à Bechar,.....	176
Tableau 15 : Etude de lotissements de 101 à 119 à Bechar,.....	177
Tableau 16 : La répartition des surfaces – lotissement Sud projet,	184
Tableau 17 : La répartition des surfaces – lotissement Gharassa,.....	185
Tableau 18 : La répartition des surfaces –lotissement 04,.....	186
Tableau 19 : Rapport Parcelle/ rue lotissement 01. Source : Auteure, 2022	192
Tableau 20 : Rapport Parcelle/ rue lotissement 02. Source : Auteure, 2022	197
Tableau 21 : Rapport Parcelle/ rue lotissement 03.....	204
Tableau 22 : Etude de découpage parcellaire –lotissement 04, Sid el Bachir	210

LISTE DES PHOTOS :

Photo n°01 : Vue sur –Lotissement 01, Debdaba.....	190
Photo n°02 : Vue sur –Lotissement01, Debdaba.....	190
Photo n°03 : Implantation du bâti – Lotissement01, Debdaba.....	193
Photo n°04 : Implantation du bâti – Lotissement01, Debdaba.....	193
Photo n°05 : Implantation du bâti s'éloigne par rapport a la voie –lotissement 01.....	194
Photo n°06 : Implantation du bâti s'éloigne par rapport a la voie –lotissement 01.....	194
Photo n°07 : Habitations individuelles –lotissement 01.	194
Photo n°08 : Etat d'aménagement des espaces publics – Lotissement01, Debdaba	195
Photo n°09 : Etat d'aménagement des espaces publics – Lotissement01, Debdaba	195
Photo n°10 : Etat d'aménagement des espaces publics – Lotissement01, Debdaba	195
Photo n°11 : Etat d'aménagement des espaces publics – Lotissement01, Debdaba	195
Photo n°12 : Vue sur le bâti –Lotissement02, Sud Projet (Impact positif).....	198
Photo n°13 : Vue sur le bâti –Lotissement02, Sud Projet (Impact négatif)	198
Photo n°14 : Vue sur l'état de voirie –Lotissement02, Sud Projet.....	200
Photo n°15 : Vue sur l'état de voirie –Lotissement02, Sud Projet.....	200
Photo n°16 : Vue sur Lotissement 03, Gharassa	202
Photo n°17 : Vue intérieur, Lotissement 03, Gharassa.....	202
Photo n°18 : Constructions alignées à la voies, Lotissement 03, Gharassa.....	205
Photo n°19 : Constructions décalées par rapport à la voies, Lotissement 03, Gharassa.....	205
Photo n°20 : Constructions alignées avec retrait, Lotissement 03, Gharassa	206
Photo n°21 : Constructions alignées avec retrait, Lotissement 03, Gharassa	206
Photo n°22 : Constructions alignées avec retrait, Lotissement 03, Gharassa	206
Photo n°23 : Vue sur le bâti –Impact positif - Lotissement Gharassa	207
Photo n°24 : Vue sur le bâti –. Impact négatif- Lotissement Gharassa	207
Photo n°25 : Etat d'aménagement des espaces publics –Lotissement 03, Gharassa.....	208
Photo n°26 : Etat d'aménagement des espaces publics –Lotissement 03, Gharassa.....	208
Photo n°27 : Constructions en cours -Lotissement04, Sid elBachir.....	211
Photo n°28 : Constructions en cours -Lotissement04, Sid elBachir.....	211

LISTE DES ABREVIATIONS :

P.O.S : PLAN D'OCCUPATION DU SOL

P.D.A.U : PLAN DIRECTEUR AMENAGEMENT ET D'URBANISME

P.U.D : PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

A.P.C : ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

A.P.W : ASSEMBLEE POPULAIRE DE WILAYA

A.F.W : AGENCE FONCIERE DE WILAYA

D.U.C : DIRECTION D'URBANISME ET CONSTRUCTION

D.U.A.C : DIRECTION DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION.

A.G.R.F.U : AGENCE DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERE URBAINE.

D.P.S.B : DIRECTION DE LA PROGRAMMATION ET DU SUIVI BUDGETAIRES.

S.M.O : SYSTEME DE MANAGEMENT D'OPERATION

C.O.S : COEFSESSION D'OCUPATION DU SOL

C.E.S : COEFSESSION D'EMPRISE DU SOL

S.R.U : LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

H.Q.E : HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A.E.U : L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Q.E.U : QUALITE ENVIRONNEMENTALE URBAINE

A.E.P : ALIMENTATION EAU POTABLE

R.G.P.H : RECENSSEMENT GENARALE DE POPULATION ET DE L'HABITAT

R.D.C : REZ DE CHAUSSEE

INTRODUCTION

GENERALE

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

INTRODUCTION GENERALE

Depuis les premiers quartiers ouvriers ou les quartiers résidentiels de Babylone, « *les villes en effet se constituent par assemblage de monuments, de lotissements et de faubourgs. Les villes ont presque toujours été nouvelles et le plus souvent sous forme d'un lotissement régulier* »(D.Magin, Ph.Panerai,1988).

Le lotissement d'habitat individuel a été, et demeure le mode dominant de la croissance des agglomérations, c'est l'un des cadres bâtis les plus appropriés, où le citoyen participe à l'effort de construction.

Cette forme de l'urbanisme opérationnel, réunit à la fois le morcellement de la propriété foncière, sa viabilisation, son affectation ; comme elle dicte les droits de construction conformément à un cahier de charges préalablement établi. Elle touche alors à tous les aspects de vie sociale économique et culturelle.

Aujourd'hui la question du lotissement se pose à différentes échelles : opération de rénovation du tissu ancien ou extensions périurbaines. Elle se pose aussi, dans des situations très diverses, avec urgence dans les pays à forte expansion démographique où la demande de logements est telle qu'il est illusoire de penser la satisfaire par la seule production de bâtiments.

Comme tout pays en voie de développement et à forte expansion démographique, l'Algérie a connu une crise de logement insoutenable, pour laquelle la demande manifeste en matière de terrain à bâtir est telle que les lotissements connaissent un véritable succès. Subséquemment, un rythme accéléré de la croissance urbaine durant les dernières décennies et des nouveaux modes d'urbanisation caractérisent quasiment toutes les villes algériennes, il s'agit des programmes des ZHUN et des lotissements. Le lotissement (objet de la présente recherche) est parmi les moyens de répondre à l'urgence et à la demande croissante de logement, « *les lotissements sont souvent considérés comme parents pauvre de l'urbanisme* » (Ariella Masbounji, 2003)

Face à ce processus d'urbanisation accéléré, surtout non maîtrisée et souvent anarchique, la ville algérienne vit des problèmes tant de maîtrise et de gestion de sa croissance, que de la qualité de ses formes urbaines. Jusqu'à plusieurs années durant, les populations sont mises à mal par la situation que procréent ces problèmes. «...*On dit pendant*

longtemps que cette situation et l'insatisfaction voire le rejet qu'elle suscite chez les habitants était la conséquence des mauvaises qualités des bâtiments construits trop vite et à bas prix sous la pression de l'urgence » (D.Magin, Ph.Panerai, 1988).

A cet effet, la production successive des lotissements ne peut que conférer une image dépréciée de l'urbanité et une appropriation spontanée de l'espace. L'aspect quantitatif qui, au détriment du qualitatif offre un paysage bâti banal, est souvent en rupture avec l'existant. *« Tandis que la desserte à l'intérieur de chaque opération en accentue les différences et les discontinuités » (D.Magin, Ph.Panerai, 1988).* Cette rupture s'accroît davantage par une architecture répétitive, monotone mettant en évidence l'existence de deux formes urbaines (celle des anciens tissus et celle des lotissements qui sont en bordure) qui coexistent de façon non complémentaire. Ce qui fait que les maisons individuelles sont rarement synonymes de l'urbanité, de convivialité et de qualité architecturale et urbaine.

1- CONSTATS POSITIFS ET NEGATIFS :

Pareillement, à l'image de ses égales, une simple lecture de la ville de Bechar nous permet de constater l'existence d'un paysage urbain en mosaïque socio spatiale sans harmonie. Ils s'y côtoient : le noyau traditionnel (ksar), le noyau colonial, les lotissements en bordure de quartiers anciens, les grands ensembles construits par l'Algérie indépendante et enfin, l'habitat spontané et auto construit. La croissance urbaine dans ce paysage pluriel obéit à une urbanisation d'étalement, soumise à une poussée démographique, allant du centre jusqu'à la périphérie aux limites du périmètre urbain ; devenue en fait lieu préférentiel des lotissements non viabilisés, quasiment non achevés. Ils s'affichent dans toute leur laideur, défiant les règles de l'art et de l'urbanisme.

Cette triste réalité qui spécifie désormais l'acte de bâtir, semble incomber à la responsabilité de ses acteurs, communément partagée entre la maîtrise d'ouvrage (commanditaire et gestionnaire), la maîtrise d'œuvre (en qualité de concepteur et chargé du suivi lors de la réalisation), l'entreprise de réalisation (en tant que constructeur), et enfin les habitants ou les usagers (en tant qu'utilisateurs de ces espaces et constructeurs aussi).

Au niveau du réseau des voies : nonobstant s'intégrant au site, et assurant une parfaite liaison avec les tissus avoisinant, le réseau des voies de distribution intérieures des lotissements manifeste moult anomalies, à savoir :

- Interruption subite des voies et discontinuité des liaisons.
- Décalage des uns par rapport aux autres.
- Le tracé des voies s'avère ambigu et mal défini.
- Absence quasi-totale d'aménagement des voies et des espaces publics.
- Inexistence d'une hiérarchisation des voies.

Ces constats confèrent en plus d'une grammaire urbaine alambiquée, l'absence de lisibilité parmi les maîtres mots du lotissement.

Au niveau du découpage parcellaire: pour la plupart, les parcelles s'esquissent via des trames régulières uniformes, de tailles plus ou moins égales, à l'exception des parcelles d'angle qui changent de forme et de taille lorsqu'elles obéissent au changement de direction de la voie.

Les parcellaires sont essentiellement de forme carrée ou rectangulaire où le plus petit côté donne sur la voie, pour bénéficier d'un grand nombre de parcelles obéissant à la voie. Elles se composent par juxtaposition en deux rangées ou parfois une seule rangée, soit sous forme de L,U,H et d'autres formes quelconques parfois non justifiées.

Au niveau des constructions : le bâti linéaire, tend à être planaire de type résidentiel, la présence des équipements est négligeable.

On note des cas d'absence d'alignement, l'éloignement et la désobéissance à la direction des voies, ce qui engendre des espaces résiduels non aménagés et mal exploités.

Mais pas seulement, l'on note l'inachèvement général des travaux de réalisation des constructions. Partant, les lotissements demeurent des chantiers éternels et le taux d'achèvement est insignifiant, un aspect qui a porté atteinte à l'image du cadre bâti.

Avant d'essayer d'apporter des corrections à cet état de fait, ce constat subjectif appelle l'esprit scientifique à s'investir dans l'appréhension du concept de la qualité urbaine, environnementale et architecturale avec une évaluation objective pour prouver, sur un plan méthodologique et démonstratif, cette décadence de qualité. Et à partir de là, essayer d'une part, de détecter les causes sous-jacentes à ces constats et leurs effets, et d'autre part, tenter de

progresser dans l'application des méthodes destinées à l'évaluation objective des objets spatiaux.

2. QUESTIONS DE RECHERCHE :

Ce phénomène démesuré est de plus en plus incontrôlable. Partant, c'est à se demander **comment promouvoir les symptomatiques des lotissements au fondement d'une qualité qui assouvit les attentes des habitants leur assurant un cadre de vie décent ?**

3. HYPOTHESES :

La réponse anticipée à ce questionnement est la suivante :

Il semble que la politique du lotissement n'a pas pris en charge l'aspect qualitatif.

4. OBJECTIF :

- L'objectif global visé par cette étude est de trouver des pistes pour assurer « une qualité vie dans les espaces de vie » désignés par lotissements (cela sous-entend comme la qualité urbaine et environnementale).

5. ETAT DE L'ART ET POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE :

- Ariella Masbouni, (2008) dépeint les travaux de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC, France) pour son 32^e atelier de Projet urbain (du 30 mai 2006), dans son ouvrage « **Faire ville avec les lotissements** ». Il est à préciser que cet atelier était conçu et animé par l'auteure avec la contribution de Frédérique de Gravelaine. D'après elle, les lotissements sont souvent considérés comme les parents pauvres de l'urbanisme, sont rarement synonymes d'urbanité, de convivialité, de qualité architecturale, d'identité, d'ancrage dans un contexte. Et pourtant diverses démarches sont à même de prendre en considération ce mode d'urbanisation pour accepter sa part croissante dans la production de l'espace urbanisé.

Conséquemment, c'est pour réconcilier les lotissements avec la ville, qu'Ariella Masbouni aborde la question des lotissements dans son ouvrage.

Par le repérage d'opérations de qualité, seront alors analysés les processus de production, les jeux d'acteurs, la créativité architecturale et urbaine et les difficultés qu'elle rencontre à se traduire dans le réel, de même que la timide apparition des questions de développement durable, la demande et l'acceptation sociale, afin d'en tirer des enseignements pédagogiques. De multiples références exemplaires sont présentées, dont celles qui participent un mouvement de fond « pour faire une ville ordinaire de qualité partout ». Ce livre donne des clefs permettant à l'habitat individuel de recomposer des fragments de la ville existante ; permettant l'implantation et l'organisation qualitative des lotissements, afin de « faire ville durable » à part entière.

- Zucchelli Alberto (1984), dans son ouvrage « **Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, », typiquement au niveau du chapitre intitulé le lotissement résidentiel : si la question de la compatibilité de l'habitat individuel, avec les dimensions du phénomène d'urbanisation que connaît le monde actuel, demeure sans réponse convaincante et définitive, il est nécessaire d'accorder au lotissement l'attention qui exige sa diffusion, en essayant de cerner les éléments de généralisation de sa problématique et surtout les éléments de caractérisation intervenant dans son organisation et sa configuration.

L'auteur présente des éléments considérés comme nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement. Il explique que la conception générale du lotissement se fait en partant des données du site et de l'environnement urbain préexistant et, que l'étape fondamentale de la démarche consiste à définir le type de tissu souhaitable. De ce fait, le tracé de la voirie, le découpage parcellaire et les règles d'implantation seront conçus en harmonie avec le tissu choisi, ainsi que 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, les dispositions et les règles de construction à respecter. Les constructions doivent présenter une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

- Mathieu HEBERT, François LOMBARDI, Jean-Luc PROBST, Isabelle RICHERT, Novembre (2009) résumant leur travail dans un mémoire « Du lotissement vers un quartier durable ». Motivées par un besoin croissant de réconcilier les individus avec leur cadre de vie, ils ont abordé la question des lotissements qui sont aujourd'hui, souvent synonymes de « cités dortoirs », simplement rythmées par les mouvements pendulaires. Les lotissements créés

depuis la fin des années 60 en France sont généralement à vocation uniquement résidentielle et ils posent un certain nombre de problèmes environnementaux et sociaux. A la lumière de ce constat, il leur a paru primordial de porter leur action sur le lotissement plus que sur le logement en lui-même. L'axe principal de leur investigation porte sur les actions à mener sur l'environnement bâti et aménagé, en particulier sur les lotissements qui se sont répandus et développés d'une manière incontrôlée. Ce précepte initial et fondateur de leur démarche, nécessite une intervention complètement immergée dans le réel concret de situations urbanisées existantes. Les chercheurs ont abordé deux outils, le premier c'est la grille d'analyse du site, qui leur a permis d'analyser physiquement les lotissements (choix de quatre lotissements) lors de leurs visites. Il s'agit d'un outil essentiellement basé sur les impressions que les différents sites évoquent chez eux et, pour rendre leur analyse plus durable. Ils ont élaboré un deuxième outil : un questionnaire sociologique, pour appréhender les aspects qualitatifs de ces lotissements et leurs habitants, sources de remarques et d'un vécu qui ne peuvent que renforcer leurs visites de terrain et leurs aprioris.

A partir de l'analyse de ces cas concrets, ils ont proposé une stratégie d'intervention pour faire évoluer les lotissements existants vers des quartiers durables et proposer un cadre de vie adapté aux enjeux environnementaux.

- En 2004, le SNAL, l'association HQE, l'ADEME, le Ministère de l'Équipement et l'UNSA, réunis au sein d'un comité de pilotage sous maîtrise d'ouvrage du SNAL, ont confié au cabinet SETUR1 l'élaboration d'une méthodologie pour l'application **d'une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement (lotissement et ZAC)** dans une perspective de développement durable. La méthodologie a pour but de maîtriser les impacts environnementaux des opérations d'aménagement, d'accroître leur qualité globale, ainsi que celle des futures constructions, dans une perspective de développement durable. Elle est à l'usage des aménageurs, qu'ils soient privés ou publics. Elle est applicable aux aménagements de type lotissement et aux ZAC simples. Cette méthodologie sera expérimentée en temps réel, pendant trois ans, sur des opérations pilote afin d'être validée, ajustée et améliorée dans les conditions de sa mise en œuvre. Afin de tester cette méthodologie, 10 opérations (parmi elles 07 lotissements) pilotes d'aménagement ont été sélectionnées.

Cette démarche a été créée afin de prendre en compte les besoins et le bien-être de l'être humain et, le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme. Elle définit un mode d'organisation et des outils (grilles thématiques, fiches d'actions...) qui permettront

d'atteindre une qualité environnementale. Cette expérimentation sur le terrain va ainsi permettre d'approfondir la méthode en fonction des réalités opérationnelles et d'affiner ainsi les conditions de sa mise en œuvre, que ce soit en matière du management d'opération ou en matière d'approche thématique.

- Herrmann Lou(2017), cette thèse de doctorat « Fabriquer la ville avec les lotissements », porte sur le lotissement envisagé comme mode opératoire de la fabrique ordinaire de la ville contemporaine. Le chercheur demande s'il est possible de produire grâce au lotissement des espaces urbains de qualité d'un point de vue morphologique ? Le lotissement fait l'objet d'une critique virulente qui s'inscrit dans la ville étalée, critique qui semble le condamner à être l'instrument d'une production d'espaces médiocres d'un point de vue morphologique. L'appréhension de la matérialité des lotissements s'appuie sur l'approche par trames, développée autour de la notion de tissu urbain par l'école française de morphologie urbaine. La thèse repose sur l'analyse qualitative et comparative de quatre opérations-études de cas situés dans l'agglomération lyonnaise. Elle montre tout d'abord qu'il n'y a pas de fatalité morphologique. L'analyse du tissu des quatre lotissements prouve ainsi que ce mode opératoire n'est pas condamné à fabriquer des espaces urbains médiocres. Cette démonstration est issue d'un travail préalable de conceptualisation de la notion de qualité morphologique, envisagée comme une convention sociale. L'analyse de l'évolution du droit de lotir, dans le cadre plus global des changements réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement en France, montre ensuite que l'injonction réglementaire au développement urbain durable impacte au moins indirectement le lotissement dans le sens de sa qualification. La thèse montre aussi le rôle central des institutions partenaires dans ce rapport de pouvoir, notamment pour les plus petites communes. À ces différents moments, l'aptitude qualifiante de la régulation publique dépend d'une variable essentielle : l'engagement politique des acteurs. La qualité des lotissements est enfin conditionnée par un deuxième élément : la responsabilité morphologique dont se sentent non investis les lotisseurs. Ces derniers conservent en effet une certaine marge de manœuvre en matière morphologique. Leur comportement en termes de conception est donc lui aussi déterminant pour la qualité du tissu des lotissements.

- Le Ministère de l'urbanisme et la construction dans la collection de l'architecture et d'urbanisme a publié un ouvrage intitulé « L'aménagement des lotissements – Recommandations » aborde la question du lotissement comme une procédure d'urbanisme

opérationnel qui permet la création de tissu urbain. Actuellement, ce mode d'urbanisation est souvent réduit à la création des lots à bâtir, c'est une vision très restrictive qui résulte d'une qualité médiocre de sa conception et sa réalisation.

Cet ouvrage et à partir de l'analyse d'une série de projets, a formulé certaines recommandations à respecter afin de faire le lotissement.

Le présent document est la conclusion d'une étude de lotissement en Algérie ainsi que de l'analyse réalisée à l'étranger et notamment en France. Il propose une démarche de conception présentant une méthode générale qui attire surtout l'attention du concepteur sur la nécessité d'aborder l'étude d'un projet de lotissement en le considérant comme une opération d'urbanisme à part entière, et prenant en compte l'ensemble des problèmes d'aménagement.

Un programme de recherche, le PNR 65 «Nouvelle qualité urbaine» contient dans sa désignation un objectif normatif. Il pose comme principe qu'une nouvelle qualité urbaine doit voir le jour. Les projets de recherche doivent commencer par la définir, avant d'engager des réflexions sur la manière d'y parvenir.

La recherche repose sur l'hypothèse suivante: «Le PNR 65 se fonde sur l'hypothèse qu'il est impossible de développer les qualités inhérentes au développement urbain indépendamment les unes des autres à partir de critères esthético-architecturaux, environnementaux (sol, eau, climat), sociaux (cohésion, styles de vie, identité) et économiques (emplois, attractivité, compétitivité). [...] Il est par conséquent impossible de confier le développement de solutions d'avenir à une seule discipline.» (Fonds national suisse, 2009, page 6)

Concrètement, les objectifs du programme du PNR 65 cités dans le plan d'exécution sont les suivants:

- Elaborer des concepts et des stratégies pour la nouvelle qualité urbaine, contrôlables à l'exemple de la structure territoriale et urbaine existante de la Suisse;
- générer des connaissances de processus à partir de la collaboration interdisciplinaire;
- renforcer la recherche dans les disciplines de l'urbanisme et de l'architecture.

6- CAS D'ETUDE ET METHODOLOGIE D'APPROCHE :

Diverses démarches récentes prennent en considération ce mode d'urbanisation, acceptant sa part croissante dans la production de l'espace urbanité tentant de lui conférer des qualités de localisation, de conception et d'architecture...ect. Démarches qui font défaut au niveau de la ville de Bechar. C'est là une raison pertinente qui a régenté notre recherche sur les

lotissements de la ville de Béchar ayant connu dans leur réalisation une augmentation accrue, et cela à partir des années quatre-vingts. Mais malheureusement cet effort de production n'a pas souvent donné les résultats escomptés. Au plan qualitatif, nous détectons leur médiocrité, via une forme urbaine mal conçue, inachevée et, qui souffre globalement d'une image négative. Or, le lotissement n'est plus une forme urbaine inerte, conçu sous forme de découpage parcellaire, plutôt un moyen de développement urbain qui répond aux exigences de qualité du cadre de vie.

Pour comprendre les tenants et aboutissants de la situation des lotissements de la ville de Bechar et la recherche de qualité de ces espaces résidentiels, nous adopterons une approche sociologique, sous forme d'un questionnaire, pour appréhender les aspects qualitatifs de nos lotissements et leurs habitants, et comprendre la relation entre le conçu et le vécu. ainsi qu'une approche systémique qui permet d'analyser physiquement les lotissements. Elle devient essentielle pour saisir le mécanisme de formation de la composition urbaine. Une démarche de qualité environnementale afin de prendre en compte les besoins et le bien-être de l'être humain et, le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme. Elle définit un mode d'organisation et des outils (grilles thématiques, fiches d'actions...) qui permettront d'atteindre une qualité environnementale pour ouvrir des perspectives en guise de l'amélioration du cadre de vie des personnes qui les habitent.

7. STRUCTURE DE L'ETUDE :

Cette thèse est organisée en trois parties dont la première est bibliographique. Elle inclue l'introduction, des généralités sur le thème et le support théorique nécessaire pour la maîtrise du thème de recherche. La seconde est méthodologique et la troisième est analytique. Elle présente le cas d'étude et l'application de la méthode adoptée à ce cas, l'analyse et l'interprétation des résultats. Elle énonce les conclusions et les recommandations découlant des résultats de l'étude et lance des pistes de recherches futures complétant ou développant le présent travail. Ces parties sont développées sur 06 chapitres distincts accompagnés d'un chapitre introductif et d'une conclusion générale.

Suite à une partie introductive, qui développe la problématique autour de laquelle s'articule le thème à l'étude, les constats positifs et négatifs des lotissements de la ville de Béchar, les suppositions de préférences, et les objectifs à atteindre, nous procéderons par l'état de l'art et le positionnement épistémologique ainsi que la structure du mémoire.

La partie théorique : se déploie en deux chapitres

Le 1^{er} Chapitre: traitera d'une manière générale la politique des lotissements en Algérie. Il se compose de 03 parties, la première prend en charge les définitions de concepts clefs inhérents à ce thème, puis la situation des lotissements résidentiels en Algérie. La deuxième partie aborde l'évolution des lotissements dans deux cadres inséparables l'urbain et le foncier, en accomplissant une analyse dans un ordre chronologique, pour pouvoir cerner les causes des problèmes urbains apparus et comprendre les erreurs produites dans l'élaboration et la mise en œuvre de cette politique. Nous approcherons dans la dernière partie le cadre juridique et administratif du lotissement pour mieux analyser ses dispositions, puis, nous décrirons le cadre contractuel et le rôle des acteurs dans les différentes étapes indispensables à la création d'un lotissement.

Le second Chapitre: tente d'approfondir la notion de la qualité, ses dimensions et ses enjeux. Il dépeindra les concepts liés à la qualité dans le milieu urbain via une recherche bibliographique et une analyse des données dans un corpus théorique. Il s'agit d'une précision conceptuelle de la notion de la qualité de vie à la qualité urbaine, puis environnementale, les indicateurs d'évaluation, les différents intervenants, ainsi que les facteurs influents sur la production de qualité des lotissements.

La partie méthodologique : se déploie en deux chapitres

Le Premier Chapitre : est une présentation générale de la ville de Béchar et du mode de répartition des lotissements. Ce chapitre a pour objectif de présenter le cas d'étude et, essentiellement les contraintes et les potentialités de la ville de Béchar dans son contexte spatial et social. Il résume trois volets :

- Le cadre administratif, géographique, démographique et socioéconomique puis,
- Sa croissance urbaine,
- La répartition et évolution des lotissements dans la ville de Béchar.

Le second chapitre de cette partie prospecte les approches et méthodes d'analyse puis le choix d'un modèle d'analyse.

La partie analytique : explore des cas concrets de lotissements au niveau de la ville de Bechar, passant par trois types d'approches : une approche sociologique, sous forme d'un questionnaire, pour appréhender les aspects qualitatifs de nos lotissements et leurs habitants,

et comprendre la relation entre le conçu et le vécu. Une approche systémique qui permet d'analyser physiquement les lotissements. Elle devient essentielle pour saisir le mécanisme de formation de la composition urbaine. Une démarche de qualité environnementale afin de prendre en compte les besoins et le bien-être de l'être humain et le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme.

Enfin une conclusion parachèvera l'ensemble du travail.

CHAPITRE I

LA POLITIQUE DES LOTISSEMENTS EN ALGERIE

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

Introduction :

Ce chapitre traite d'une manière générale la politique des lotissements en Algérie. Il se compose de 03 sections, la première prend en charge les concepts clefs inhérents à ce thème, la situation et la genèse des lotissements résidentiels en Algérie, ainsi que la place qu'occupe l'habitat individuel dans le parc « logement national ». Ceci, en guise de ressortir l'importance relationnelle entre l'habitat individuel et le lotissement (devenu une pratique perceptible). La deuxième section aborde l'évolution des lotissements tant dans l'urbain qu'au niveau du foncier et, analyse dans un ordre chronologique les politiques urbaines en Algérie. Ce qui permet de cerner les causes des problèmes urbains et des erreurs produites dans la mise en œuvre de cette politique.

Sachant que l'évolution chronologique des modes d'appropriation des sols, et toute politique urbaine sont intimement liées aux régimes de la gestion du foncier, un aperçu historique ne peut que permettre de tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncières en Algérie, et de leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées dont celles du lotissement.

Le lotissement est une branche de l'urbanisme opérationnel, soumis aux instruments d'urbanisme (PDAU ET POS) et aux actes d'urbanisme (les permis et les certificats). Sa mise en œuvre fait intervenir un nombre assez important d'acteurs.

Subséquentement, nous aborderons dans la section trois le cadre juridique et administratif du lotissement (pour mieux analyser ses dispositions), nous examinerons la réglementation intrinsèque au lotissement, avant de décrire le cadre contractuel et son rôle dans les différentes étapes indispensables à la réalisation d'un lotissement que ce soit par les acteurs publics tels que la wilaya, la commune, l'agence foncière ou par les acteurs privés tel que les lotisseurs, les promoteurs et les coopératives immobilières.

I. RÉPERTOIRE DES SIGNIFICATIONS

I.1. LE LOTISSEMENT : quelles acceptions ?

Dans son édition 2010, le dictionnaire Larousse définit le lotissement, comme le morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations. Nonobstant, ni tout à fait public, ni tout à fait privé, ni tout à fait urbain, ni tout à fait rural, le lotissement colle à priori, à l'image d'un habitat individuel spécifique. Or, cette définition n'est toutefois pas rigoureuse, puisque les lotissements peuvent être réalisés pour des usages autres que l'habitation. C'est ainsi que l'on peut parler de lotissements industriels ou de lotissements commerciaux.

Il serait donc judicieux de considérer le lotissement comme une procédure d'aménagement opérationnelle qui permet à une personne privée ou publique de diviser un terrain en plus de deux lots et de l'aménager en vue de permettre la construction (Clairance Avocats, 2009). Il s'agit là, d'une procédure simple, mise en œuvre le plus souvent par le privé et que, la collectivité cherche à contrôler le plus possible dans l'intérêt de la qualité urbaine.

Dans le même sens, la définition du ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction en Algérie (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* »

Historiquement, la notion de lotissement est ancienne et, est couramment utilisée depuis le milieu du XIXe siècle, même si des exemples plus anciens sont souvent mentionnés, « *la formule de lotissement ne fait que reprendre le mode le plus traditionnel de développement des villes* » (G.BUER, 2008).

Sociologiquement parlant, on peut distinguer trois vagues successives et distinctes : celle des lotissements bourgeois de la fin de XIX siècle et du début du XX siècle, puis des lotissements populaires de l'entredeux guerres, et enfin des néo-villages pour classes moyennes des années 1970.

Géographiquement enfin, le lotissement apparaît comme une procédure créée par et pour le milieu urbain, en tout cas pour des espaces consacrés à l'urbanisation. (Françoise Duboste, 2009).

Le lotissement est un outil très intéressant, qui permet de travailler notamment sur la forme urbaine (densité, mixité). À travers, le plan de composition, le règlement et le cahier des charges, le lotissement permet de définir quelques grandes règles d'urbanisme et travailler sur les grandes lignes de la composition urbaine du futur quartier.

C'est un outil privilégié de maîtrise et d'organisation des extensions urbaines, qu'il s'agisse de la création de nouveaux quartiers d'habitations ou d'activités en particulier pour des petites communes.

Le lotissement assure inéluctablement une fonction sociale, en même temps qu'il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation (revue urbanisme n°164)

- Pour l'administration il permet d'atteindre un certain nombre d'objectifs :
 - **Le contrôle** des équipements et infrastructures.
 - **La cohérence** avec la réglementation d'urbanisme.
 - **Le maintien** de la qualité de l'environnement.
 - **La 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.

LOTS ET ILOTS

Le tissu urbain procède de l'imbrication de deux logiques : celle du découpage du sol en lots à bâtir et, celle des tracés de la voirie qui les dessert (D.MAGIN, P.PANERAI, 1988). La constitution du tissu, dans le cas le plus simple d'un lotissement homogène se présente alors, comme la superposition de deux grilles régulières décalées. Dans la première : chaque maille est formée par une portion de rue avec les rangées de parcelles bâties qui la bordent ; dans la seconde : c'est l'ensemble des quatre rues qui "isole" l'îlot. Cette vision peut paraître schématique, elle décrit pourtant l'état d'origine de nombreux lotissements depuis des siècles.

LE LOTISSEMENT ET L'ILOT :

Les deux attributs désignent des formes complexes et globales« *groupements d'habitations répondant à une conception de la ville, de sa densité, de la relation entre les bâtiments et l'espace public (rue) ou semi privatif (cœur d'îlot) mais leur logique est différente* ». (REMY ALLAIN, 2004)

Le lotissement, partage du sol, «*division de propriété en vue de l'implantation de bâtiments ayant pour objet de porter en plus de deux le nombre de parcelles constructibles* ». Il crée un parcellaire à partir d'une voie existante ou nouvelle. Les parcelles y intrinsèques sont disposées de part et d'autre d'une voie de desserte. Interconnectées, ces voies donnent naissance à un maillage donc à des mailles ou à des îlots.

Dans les lotissements urbains anciens, la logique spéculative entre en cohérence avec l'organisation en îlots fermés par des immeubles à façade urbaine.

Dans les lotissements résidentiels périphériques, la préoccupation première est celle de la disposition de pavillons sur un terrain et non l'espace public. La logique urbanistique n'est pas forcément absente mais tournée vers l'intérieur de l'opération ou souvent purement privée. Ces groupes d'habitations ne répondent pas à la définition de l'îlot. Celui-ci peut apparaître dans un lotissement ou par la juxtaposition de deux lotissements

Le terme « îlot », quant à lui fait référence à une forme urbaine, Mais contrairement au lotissement, il ne constitue pas une entité préexistante qu'il faudrait remplir. C'est l'addition progressive des parcelles le long de rues connectées qui donne forme à l'îlot. L'îlot est alors un groupement de parcelles ayant des limites communes au centre d'une maille fermée par les rues sur lesquelles s'ouvre leur front, voire c'est «*l'addition de parcelles qui s'ouvrent à l'extérieur sur des rues différentes et s'assemblent au centre sur une limite commune* ». (D.MAGIN, P.PANERAI, 1988).

I.1.4. LE LOT ET LA PARCELLE

Une distinction terminologique nous est apparue utile entre le lot défini comme une unité opératoire dont les dimensions dépendent des contraintes techniques ou programmatiques, et la parcelle définie comme unité d'usage individuel (maison) ou collectif (immeuble). (D.MAGIN, P.PANERAI, 1988)

Selon les cas, le lot peut être égal à la parcelle (propriété privé construisant pour lui-même, immeuble collectif, équipement) ou au groupement de parcelles : rangée, petit lotissement. La capacité de passer d'une échelle à l'autre, de mettre en relation des programmes différents, de mêler des typologies nous semblent une addition du projet urbain, d'un retour non formaliste à la ville qui intègre ces réalités de la production contemporaine.

I.2 LES TYPES DE LOTISSEMENT :

Les lotissements se distinguent de par leur nature juridique ainsi que par leur fonction (usage).

I.2.1 Selon l'usage

L'usage du lotissement peut donc varier selon les besoins, on distingue alors :

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

Précisons que 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, de part et d'autre d'une voie rectiligne, mais apparaît comme un mode d'organisation.

I.2.2 Selon la nature juridique :

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

A- Lotissement Etatique :

Actuellement deux organismes se partagent 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 Direction d'urbanisme,

d'architecture et de la construction). 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, 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 y afférentes doivent être faites par un bureau d'étude.

I. 3 LOTISSEMENT EN ALGERIE, Situation Et Genèse

Le lotissement représentait jusqu'à l'indépendance un processus physico-spatial d'un modèle d'aménagement, s'agissant d'une forme d'habitat individuel nouvelle au sein de l'urbain. Mais, suite à l'expansion urbaine post indépendance et au besoin sans cesse croissant en logements, le lotissement devient un outil opérationnel, à la fois le plus accommodé au mode de vie et à la culture locale, et le plus sollicité par la population. Ce modèle s'avère une réponse aux nouveaux problèmes urbains au niveau de l'habitat.

Si au début de la crise de logement, le programme d'habitat collectif était prioritaire, les résultats escomptés n'en sont pas les mêmes. Ajoutée à la situation socio-économique du pays, la technologie constructive entre autres est souvent indécente.

L'initiative des programmes de lotissement et de la viabilisation des terrains à lotir, vient parer à cette situation de crise à partir des années 70. Désormais, des terrains à lotir sont vendus aux particuliers.

Le R.G.P.H (Recensement Général de la Population et de l'Habitat) de 1998, indique la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement. En effet, plus de la moitié (55,26%) des habitations, sont des maisons individuelles, par rapport aux maisons traditionnelles et aux immeubles qui représentent respectivement 19,87% et 16,78% du total des maisons individuelles (Figure 02).

Cette prédominance numérique de la maison individuelle s'explique notamment par :

- L'héritage de la période coloniale d'un parc de logement constitué essentiellement de maisons individuelles.
- L'essor de l'auto construction illicite de la période des années 1970 et le nombre important de lotissements communaux réalisés durant les années 1970.

Selon le MATUC (Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de Construction), l'essor de cette forme d'urbanisation principale durant la décennie 1970 se déploie par deux points importants:

- L'évolution et l'intégration qui permet à ce type d'habitat de s'améliorer et de s'agrandir au fil des années et,
- L'incapacité de l'état à faire face à la demande croissante de logement

Pour contenir la construction illicite sans égal dans les années 1970, l'état a décidé en 1982 de modérer la réglementation afférente au permis de construire et de lotir et de prendre en charge les frais de viabilisation des réserves foncières des lotissements.

Le premier plan quinquennal (1980-1984) a d'ailleurs prévu l'attribution d'environ 250.000 lots pour la construction individuelle privée. D'où l'amenuisement des constructions illicites et la sollicitation des lotissements communaux officiels.

Au cours de cet époque, Guerroudj (1980) note que l'Algérie a connu une décennie forte en matière de construction de logement, pendant les années 1980, les livraisons sont passées de 40.000 logements en 1980 à environ 80.000 logements par an entre 1985 et 1988 avec une pointe de 150.000 logements, l'habitat individuel a représenté environ 600.000 lots.

Pourtant il reste limité et n'arrive pas à subvenir aux besoins de la population, sans omettre la quantité d'espace qu'il consomme.

A partir des années 90 avec la libéralisation du marché foncier par la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière qui met fin aux dispositions des réserves foncières communales, la responsabilité de l'Etat dans l'élaboration des instruments juridiques et son encouragement pour le secteur privé visant l'encadrement et le contrôle des opérations d'urbanisation, ont donné lieu à la création d'un nombre important de lotissements sous plusieurs formes et avec divers caractères: promotionnel/social, à propriété privé/étatique. Ces lotissements sont construits par les habitants dépendamment de leurs moyens pécuniaires avec l'intervention de l'Etat dans la viabilisation des lots par l'installation

des conduites d'alimentation d'eau potable (AEP), les collecteurs d'assainissement, et la création des voies.

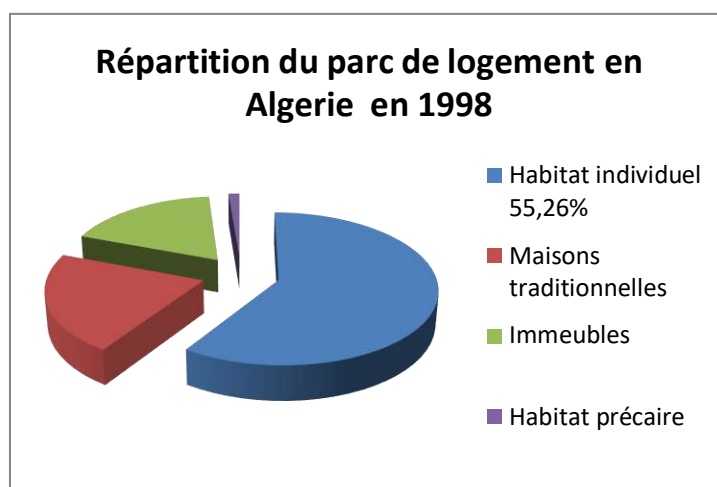


Figure 1. Graphe montre la Répartition du parc total de logement (habité et non habité) selon le type de construction en 1998 .Source : R.G.P.H , 1998

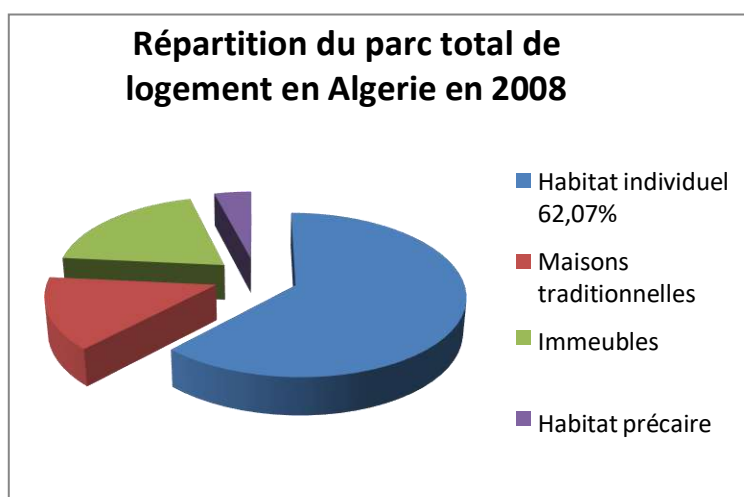


Figure 2. Graphe montrant la Répartition du parc total de logement (habité et non habité) selon le type de construction en 2008.Source : R.G.P.H , 2008

L'acquéreur de la parcelle de terrain à construire ouvrait droit, sur présentation d'un permis de construire, à un prêt bancaire pour le financement de sa construction et à l'accès aux matériaux de construction auprès des organismes publics à des prix abordables. La production de l'habitat individuel encouragée par ces dispositions, connaît un essor quantitativement très important (Figure 1 et 2), mais qu'en est-il du cadre bâti et de l'architecture adoptée ? Madaci (2010) affirme sur la base de ses constats, observations personnelles et, de recherches et publications traitant de la question de l'habitat individuel nouveau, que le cadre bâti produit

tend, à de très rares exceptions près, vers l'uniformisation. Les grands centres urbains comme ceux d'importance moyenne se développent au détriment de l'art de bâtir traditionnel et historique, on assiste à une banalisation de nos villes et de nos régions.

Les politiques urbaines en Algérie :

Les politiques urbaines en Algérie sont fortement marquées, aussi bien par l'héritage colonial et l'évolution universelle de l'urbanisme. C'est pourquoi, il est impossible de décrire l'histoire de l'urbanisme en Algérie en ignorant le fait colonial.

Les politiques urbaines en Algérie pendant la colonisation française 1830-1962

Cette période marque la fin de la domination ottomane et le début de celle française. L'administration française en Algérie a appliqué la réglementation française avec des modifications légères pour une adaptation avec les conditions du pays.

La politique de développement urbain avant 1919 a été caractérisée par l'application du plan d'alignement et de réserves, qui furent l'outil principal régissant le développement des villes. Elle avait comme objectif :

- De fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir et des espaces publics.
- Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics.
- La délimitation des servitudes militaires.
- La création des différents lotissements.

- Lotissement et colonisation : la forme des lotissements

La création du réseau de villes coloniales en Algérie répond dans un premier temps à des objectifs militaires. Les ingénieurs militaires sont responsables de la création des lotissements, dont ils établissent le tracé : espace public, répartition des équipements publics et des espaces concédés aux constructions privées. Quelques contraintes sont imposées aux propriétaires ainsi qu'une participation financière. Les ingénieurs militaires, définissant la forme de l'espace public et laissant aux propriétaires la maîtrise de l'espace privé.

Selon Aleth Picard, trois éléments particuliers caractérisent les tracés retenus pour ces lotissements.

- Le dessin d'ensemble du centre de colonisation : les établissements urbains réalisés en Algérie sont tous précédés d'un plan d'ensemble dessiné. Désigné de « Ville à plan », le plan

d'ensemble est déterminé par le tracé de l'enceinte et le dessin de la ville à l'intérieur de ces limites.

- La répartition des séries d'équipements dans les villes comme sur le territoire : le deuxième élément concerne la série d'équipement répartis sur la ville et sur le territoire selon des règles précises. Chaque équipement possède une situation précise dans la ville.

- La nouvelle conception du découpage du sol présente dans le tracé des quartiers militaires : le troisième élément est propre à la ville coloniale qui comprend deux quartiers, civil et militaire. Ces deux entités fonctionnent sur des principes différents mais doivent cependant être reliées l'une à l'autre.

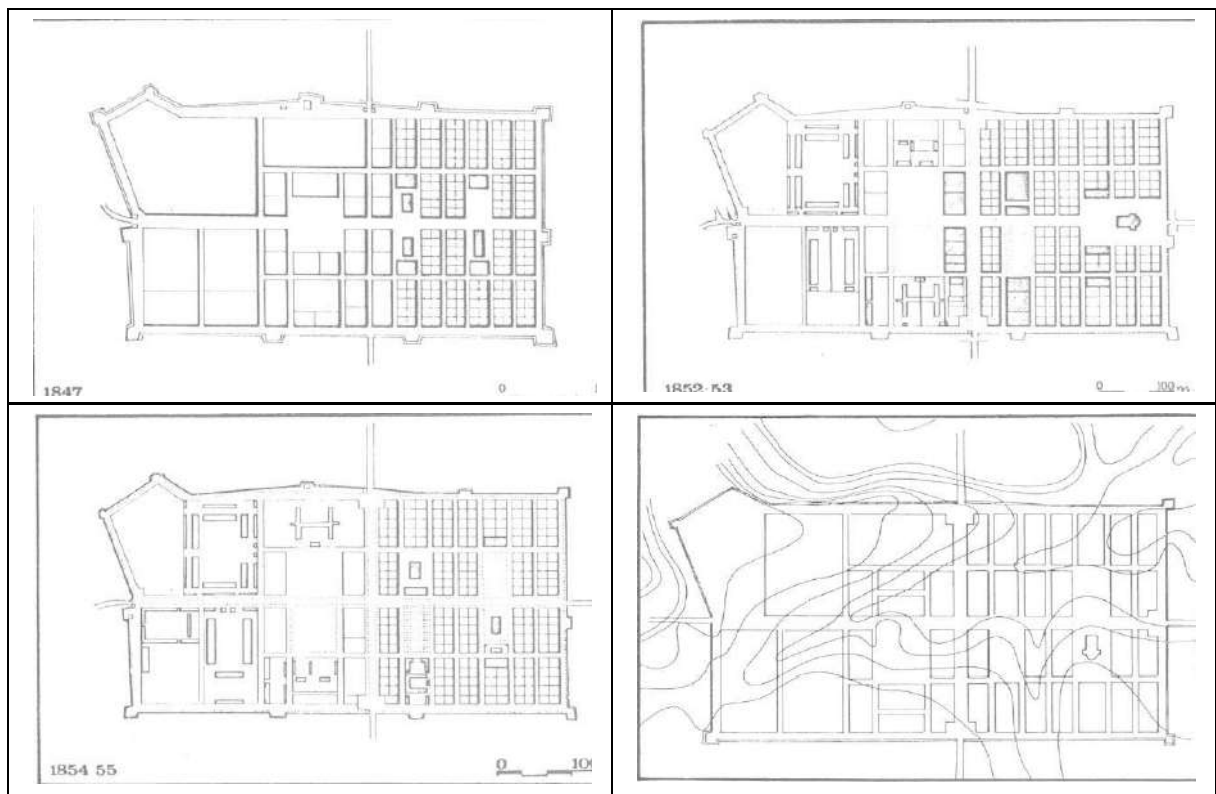


Figure 3 : Tracé et relief de lotissement à Sidi Belabès (1847-1855). Source, Picard Aleth. Lotissements et colonisation : Algérie, 1830-1970. In: Villes en parallèle, n°14, juin 1989. La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui. pp. 214-237.

LES POLITIQUES URBAINES APRÈS L'INDÉPENDANCE

- **La période avant 1970** : La préoccupation majeure des pouvoirs publics était focalisée sur la recherche de solutions urgentes aux affaires politiques, sociales et économiques, par l'application de loi de l'urbanisme hérité de la période coloniale (loi de 1958 que la France a essayé de l'appliquer en Algérie en 1960). Ceci, en veillant sur son application jusqu'au 31 décembre 1962 date de promulgation d'une loi portant sur la reconduction de la législation française; et en insistant sur la conformité de ces textes avec la situation nationale suite à la promulgation le 24 août 1962 de loi du portante protection et gestion des biens vacants inoccupés après le départ massif des colons. Cette situation (en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'à l'année 1973), sera caractérisée par le gel des transactions foncières, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée. Elle a abouti à la concentration sur le secteur agricole de l'état, spécifiquement sur les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien.

L'Algérie indépendante avait hérité une situation socio-économique déplorable. Ses dirigeants occupés par la recherche d'une stabilité politique n'avaient pas positionné le problème de logement comme une préoccupation majeure. Il n'y avait pratiquement pas de nouvelles réalisations en matière d'habitat, puisque **Le parc immobilier laissé par le colonialisme** a pu accueillir une bonne partie de la population algérienne, mais est resté quand même insuffisant vu la croissance démographique importante qu'a connue l'Algérie.

Face à cet état, les autorités algériennes en 1965 ont créé la commission interministérielle de l'habitat, qui avait pour objectif principal la reprise et l'achèvement systématiques de tous les chantiers abandonnés de l'habitat, vu l'absence de stratégie de développement urbain.

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.

Les collectivités locales fonctionnaient selon les règles héritées du régime colonial, la commune n'avait aucune assemblée administrative, économique, financière et humaine indispensable à son épanouissement. Face à cette situation le conseil de la révolution a jugé indispensable d'entreprendre la réforme de l'institution communale et, en a fixé les principes fondamentaux dans la charte d'octobre 1966.

- **la période 1970 – 1990** : les principaux secteurs qui ont façonné l'espace algérien au cours de cette période et, qui ont été les vrais acteurs de la planification spatiale sont : l'industrie, les infrastructures, la santé, l'éducation et l'habitat, c'est là que se situe le nœud du problème. Après un retard considérable dans la production de l'habitat urbain, l'état s'est chargé, à partir de la deuxième moitié des années 1970, de la quasi-totalité des programmes de logements, sous forme de grands ensembles ou de lotissements. Cette approche exclusivement programmatique du logement et la négation de l'existence du secteur non-planifié ne pouvait satisfaire une population urbaine croissante (Saidouni. M, 2000). Ce qui engendrait des espaces de vie désarticulés, mal équipés et constituant de véritables chantiers permanents à l'intérieur des villes.

Cette nouvelle politique, imposant la création de lotissements et de coopératives immobilières, met en place une nouvelle agence foncière locale communale (AFL) ou intercommunale pour assister techniquement et juridiquement les APC. Dans la logique des réserves foncières communales, l'APC, possédant le monopole exclusif de création des lotissements et de l'attribution des lots de terrains, l'agence foncière s'en charge des tâches techniques et juridiques par l'assistance à la cession de l'assiette foncière, le transfert de la propriété, l'acquisition du permis de lotir, la viabilisation et l'assistance aux acquéreurs à l'implantation de leurs constructions.

La circulaire⁷⁷ invite les APC à prendre toutes les dispositions utiles et urgentes en vue de réaliser, chaque année, un objectif moyen de 200 lots de constructions qui doivent être mis en vente au profit des particuliers dans le cadre de la procédure prévue par un cahier des charges type. Les limites des compétences techniques de gestion dans la mission de lotir, ont généré des quartiers insalubres, incommodes et surtout inachevés. L'apport technique, à travers la création d'une agence foncière communale, n'a pas suffi.

En matière de conception, il ya eu recours à la typification urbaine des lotissements créés et la typification architecturale de la maison à travers un catalogue de plans-type de cellules, qui ont été proposés gratuitement aux choix des acquéreurs des lots.

Ensuite, la procédure de délivrance du permis de construire dans les meilleurs délais, a été simplifiée pour subvenir à la demande devant les limites des bureaux d'études qui existaient durant cette période à travers le plan-type.

Par ailleurs, les capacités de création sont variables, elles diffèrent d'une commune à une autre, ainsi il y a des communes qui ont dépassé l'objectif moyen de 200 lots par an.

Cette action de création de lotissements a conquis les secteurs des ZHUN. Des territoires fonciers créés et produits par des mesures techniques et financières du secteur de l'Etat pour recevoir un parc de logement social collectif. Devant une nouvelle politique de l'Etat claire qui encourage l'initiation de création des lotissements, les collectivités locales ont saisi l'occasion de détourner des secteurs urbanisés à des lotissements (viabilisés).

L'objectif assigné par cette opération en qualité d'outil de maîtrise consiste à :

- rééquilibrer l'armature urbaine répartie sur toute la surface du pays, en impliquant une maîtrise de la croissance urbaine par la dotation des lotissements dans les petites agglomérations à l'intérieur du pays.
- Eliminer les disparités régionales et équilibrer la répartition sociale entre la ville et la campagne par l'octroi d'un terrain à bâtir doté de tous les équipements socioculturels en campagne comme en ville.

- **Depuis 1990** : la crise urbaine des villes algériennes s'exprime ainsi dans une croissance trop rapide qui les rend incontrôlables. Pour expliquer cette situation, on met en cause plusieurs facteurs principalement celui de la croissance démographique qui a fait pression sur les agglomérations urbaines en matière de logement, d'équipements sociaux. L'exode rural est également évoqué dans cette situation malgré la mise en œuvre de politique des villages socialistes pour fixer les populations rurales dans leur lieu de naissance.

Face à cette situation une série de lois importantes et de textes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme pour contrer les erreurs de la politique précédente.

II.2- LA GESTION FONCIÈRE EN ALGERIE : EVOLUTION ET POLITIQUES

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.

Une réalité quasi universelle, le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, dont la gestion foncière en Algérie n'échappe pas à cette donnée. Un aperçu historique va nous permettre de tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncières en

Algérie, d'identifier leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées, de déceler les objectifs de développement figé et, d'esquisser enfin 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.

La gestion foncière en Algérie a connu des péripéties et des pressions multiples avec différentes formes d'appropriation en fonction de la conjoncture. Pour comprendre les orientations des politiques foncières algériennes actuelles, il va falloir commencer par un aperçu historique sur les modes de propriété et des rapports qu'entretenait la société algérienne, avant et après l'indépendance, avec le sol.

II.2.1- la période précoloniale « l'indivision »:

Avant 1830, l'Algérie était un pays très peu urbanisé. Seulement 05% de la population était citadine, et le reste paysanne.

Il existait quatre modes de propriété des terres hormis les terres laissées à l'abandon. « *Trois de ces quatre modes étaient basés sur le principe de l'indivision et évitaient la parcellisation et donc une utilisation intensive du sol tel qu'on en trouve dans les aires rurales sédentaires ou en milieu urbain* » (Saidouni.M, 2000)

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** : c'est un genre de propriété d'état, mis en exploitation agricole par des populations soumises au pouvoir.
- Propriété **Arch**: à caractère tribal confié aux tribus. Elle était exploitée par les familles constituant le groupe, mais son indivision étaient garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption.
- Propriété **Wakfou Habous**: public dit Khairi ou privé appelé Ahli, il est à caractère religieux, destiné aux fins cultuelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, un bien qu'a eu un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté et l'évolution des espaces urbains précoloniaux.
- Propriété **Melk**: c'est le seul type de propriété privée intégrée dans un marché foncier, il est minoritaire et se trouve à l'intérieur et autour des villes.

II.2.2- la période coloniale « l'individualisation » :

L'implantation de la communauté européenne en Algérie suite à sa colonisation, induit un besoin considérable d'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 a voulu contrôler toute l'étendue du territoire national, qui s'étale du littoral au Sahara, pour éviter toute révolte et soulèvement des tribus.

Le territoire national est soumis à l'autorité coloniale française sous les mesures suivantes :

- Expropriation des terres appartenant aux ottomans (ordonnance 1844-1845).
- Propriété privée contre le régime Arch. (loi Senatus Consult 1863).
- Délivrance des actes de propriété individuelles, ce qui constitue les prémices du marché foncier libéral (la loi de 1873).
- Introduction du droit de préemption au profit de l'État.
- A la fin de l'époque coloniale, l'État français intervient davantage en instituant une réforme agraire, pour des raisons politiques, dans le cadre des réformes initiées pour atténuer la pression de la révolution algérienne.

« Globalement, et en matière de gestion foncière, il s'opère ainsi et progressivement un remplacement des modes traditionnels, fondamentalement basés sur l'indivision, par une propriété privée dominée par les éléments européens et par une implication importante de l'État colonial, afin de permettre le transfert de la maîtrise du foncier des populations autochtones aux colons. Cette dépossession de la société algérienne de sa terre va peser de tout son poids dans l'évolution qui suivit l'indépendance du pays, et va jusqu'à aujourd'hui poser la question de la légitimité de l'appropriation du sol et introduire une relative instabilité du rapport de l'Algérien au sol. Une instabilité qui a eu et continue à avoir des répercussions spatiales sur la ville algérienne » (Saidouni. M, 2003).

Politique du foncier en Algérie de 1962 à 1990 :

- L'étatisation comme modèle de réappropriation des terres au lendemain de l'indépendance :

Après l'indépendance, la renaissance de l'État national algérien devait s'exprimer en matière de gestion foncière, par une remise en cause radicale de la gestion foncière coloniale.

- 1- Elle commence par la nationalisation et l'étatisation des terres de la colonisation.
- 2- L'étatisation s'applique ensuite spécifiquement au domaine rural en s'imposant aux grandes propriétés foncières, dans le cadre de la révolution agraire.

- 3- Le cadastre général est établi et, le livre foncier est institué pour compléter l'inventaire; lequel a donné lieu à la révolution agraire et créé ainsi un outil technique de classement du patrimoine foncier.

Mais tant que l'étatisation n'a pas touché aux périmètres urbains, elle restait incomplète, car c'est dans les villes et autour d'elles que la pression sur le foncier est la plus importante, que les terrains ont de la valeur et, que les besoins de l'État pour ses projets économiques et sociaux sont énormes. (Saidouni. M, 2000).

Les réserves foncières communales ont été créées pour compléter cette politique foncière et instituées par (l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974), elles concernent toutes les zones agglomérées des communes, à l'exclusion des zones éparses. Les zones agglomérées englobent aussi le périmètre d'urbanisation que le périmètre 'extension future.

Par cette étape, la commune devenait le monopole de gestion et d'usage des terrains situés en zone urbaine, et avait constitué un portefeuille foncier à redistribuer pour :

- permettre la réalisation de vastes opérations d'habitat collectif dites Zones d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N.), la réalisation de l'habitat individuel, en auto construction, pour des besoins familiaux, sous forme de lotissements communaux, et faciliter l'implantation prioritaire des projets et programmes d'équipements, d'infrastructures et d'investissements prévus par l'État.

Nonobstant les réflexions de l'État pour objectif la promotion du secteur de l'habitat, sa prise en charge est devenue insoutenable. Ce qui a forcément conduit à réduire le droit de propriété démesuré, en décrétant des législations sur le foncier corrélativement à l'environnement, au littoral, aux terres pastorales, au domaine forestier, ou bien à la promotion immobilière en général.

Le repli de l'État en est constatable, désormais tous les acteurs concourent à la promotion du secteur de l'habitat, notamment dans la mission de contrôle et de régulation.

La gestion foncière s'impose à un moment où le mouvement des coopératives immobilières s'accélère et que le lotissement se généralise. En 1986, sont créées une agence foncière nationale et des agences foncières locales communales ou intercommunales, épousant toutefois souvent les limites administratives de daïras. Elles doivent apporter assistance technique et juridique aux APC en matière de contrôle et de mise en œuvre des prescriptions du plan d'aménagement par les opérateurs et constructeurs implantés dans les zones d'aménagement. Elles se doivent de mettre en œuvre les opérations inhérentes à la constitution des réserves foncières communales et, de mettre des terrains à la disposition des

opérateurs publics ou privés. En d'autres termes, et jusqu'en 1990, l'APC possède le monopole exclusif de création des lotissements et de l'attribution des lots de terrains, établit la liste des bénéficiaires selon des critères qui peuvent confiner à la subjectivité, tandis que l'agence est cantonnée dans des tâches juridiques et techniques : démarches concernant la cession de l'assiette foncière et le transfert de la propriété, acquisition des documents d'urbanisme (permis de lotir), trésorerie et articulation avec les instruments d'urbanisme.

Politique du foncier en Algérie après 1990 : la phase de la Libéralisation :

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 sont 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.

La libéralisation du marché foncier met en concurrence plusieurs acteurs.

L'État et ses collectivités ne disposent plus de droits absolus dans la gestion des sols et doivent faire preuve de bonne gestion pour réaliser les projets d'intérêt général. Pour cela, ils disposent d'avantages indéniables sur les autres acteurs :

- Premièrement, les procédures particulières d'acquisitions des terrains que sont l'expropriation et la préemption et, qui ne sont pas suffisamment mises en œuvre en l'état actuel des choses pour cause de faiblesse financière des communes et d'ignorance des avantages ;
- Deuxièmement, le rôle de régulation de l'urbanisation par l'État et ses collectivités locales, en tant qu'initiateurs des instruments d'urbanisme et sur tout des actes d'urbanisme (construction, lotissement, démolition).

II.3 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 créé 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 œuvre les opérations de régulation urbaine, d'assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes PDAU et POS, de 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.

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 que le prix d'acquisition, de viabilisation et de cession, demeure un prix administratif, imposé et pré établi par les collectivités locales, suite à 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»:

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. Il s'agit de « l'agence de wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine AWGRFU », 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 œuvre 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, les « 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.

Le processus de création des organismes de gestion et de régulation foncière urbaine, en évolution montre l'état des procédés de mise en œuvre des lotissements. De la localisation à la régionalisation, la mission de gestion et de régulation foncière urbaine est désormais une responsabilité qui incombe à la wilaya, au lieu de la commune en s'appuyant sur une approche qui intègre les spécificités locales dans un contexte global.

III. CADRE JURIDIQUE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL DES LOTISSEMENTS

EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DES LOTISSEMENTS EN ALGERIE :

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

Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période coloniale :

Cette période s'est démarquée dans l'histoire en matière d'aménagement et d'extension des villes.

En matière de droit d'urbanisme, deux outils en été mis en place, la généralisation du permis de construire et le nouveau régime d'autorisation et de règlement particulier pour la gestion des opérations de lotissements.

D'abord l'application de la loi dite Cornudet du 14 mars 1919 instituant le « *Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension* » (PAEE), n'a pris effet en Algérie qu'à partir du décret du 05/01/1922. Ensuite, la loi reflétant la naissance de l'urbanisme du mouvement moderne à la suite du contexte de la métropole et la conjoncture locale des textes régissant le droit de l'urbanisme ont été adaptés en Algérie après la deuxième guerre mondiale.

Ainsi la loi n°55-900 du 7 juillet 1955 introduit, à la fois, l'ensemble des textes relatifs à l'urbanisme, engagés en Algérie par les décrets du 6 septembre 1960, après avoir fait l'objet de modification pour les appliquer à la situation algérienne. Ils stipulent l'application du droit d'urbanisme en vigueur en France et notamment la mise en place des « *Plans d'Urbanisme Directeurs* » et les « *Plans d'Urbanisme de Détail* ».

EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DES LOTISSEMENTS APRES L'INDEPENDANCE :

La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française :

Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de la législation française et ce par la loi du 31/12/1962.

Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973, se caractérise par le gel des transactions foncières, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée.

L'ordonnance du 26 février 1974, relative a la constitution des réserves foncières au profit des communes :

Cette ordonnance porte sur la constitution des réserves foncières au profit des communes. L'article 2 de cette ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par : *« des terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales, ou de particuliers, ces terrains doivent être inclus dans le périmètre d'urbanisations »*

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

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

Cette loi est relative au **PERMIS de CONSTRUIRE** et au **PERMIS de LOTIR**. La loi du 6 Février a élargi le champ d'application du permis de construire. Celui-ci est exigé pour toutes les constructions ou travaux d'aménagement localisés dans le périmètre d'urbanisation et les zones d'extensions, c'est à dire chef-lieu de commune, les centres urbains, les agglomérations de plus de 2500 habitants ainsi que celles de moins 2500 habitants mais susceptibles d'extension.

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

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

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

La loi du 18 novembre 1990 relative a l'orientation foncière :

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

En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit de communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre, que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

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

Ainsi donc, la commune n'assure plus directement des missions de gestion de réserves foncières et, est tenue de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle :

- D'acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- De mettre en œuvre les opérations de régulation foncière et de promotion des lotissements.
- D'assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

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

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

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

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

- **Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) :** est un plan directeur au sens classique du terme. Il est, à la fois un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune) un programme d'équipements et d'infrastructures, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire communal. Le P.D.A.U concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération, autrement dit l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes solidarités socio-économiques, morphologiques ou infrastructurelles, il est alors dit intercommunal.

Le P.D.A.U. est obligatoire pour toutes les communes désirant avoir une politique urbaine ambitieuse, car en son absence, la marge de main d'œuvre de la collectivité se réduit à la gestion de l'urbanisation sur la base de règles générales. Le P.D.A.U. est aussi un instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures (15--20ans)

Le P.D.A.U. fixe les références des différents P.O.S. de la commune ou des communes concernées, c'est-à-dire les périmètres des P.O.S à réaliser.

- **Le plan d'occupation du sol (P.O.S.) :** dans la législation algérienne, le P.O.S. proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, de graves lacunes apparaissaient dans la maîtrise de l'aménagement du détail avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.), se faisait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme réglementaire permettant de créer l'articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur, et ses grandes orientations, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupements de parcelles, construction de lotissements, démolition.

Le Plan d'occupation des sols ou P.O.S est un instrument juridique réglementaire de gestion urbaine et communale.

LES ACTES D'URBANISME CONSTITUANT DU LOTISSEMENT :**LE PERMIS DE LOTIR :**

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

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

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

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

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

- l'attestation de la conformité et de l'achèvement des travaux :

« A l'achèvement des travaux de viabilité et d'aménagement, le bénéficiaire de permis de lotir demande au président de l'assemblée populaire communale du lotissement, la délivrance d'un certificat de viabilité attestant de leur conformité et de leur achèvement. »(Décrets 15-19A23).

LE PERMIS DE CONSTRUIRE :

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

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

- Tous les projets de construction et, les constructions individuelles à usage d'habitation, doivent être réalisés par un architecte agréé. Et à compter de 2004 après le séisme de Boumerdes tous les dossiers de demande de permis de construire doivent être établis, conjointement par un architecte agréé et un ingénieur en génie civil.

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

LE PERMIS DE DEMOLIR :

Il n'a été instauré qu'après la promulgation du n° 90/29. Il est exigé pour toute opération de démolition, partielle ou totale d'un immeuble situé dans un site classé ou en voie de classement, de même pour les constructions solidairement mitoyennes, ou bien les constructions, qui menacent ruine et représentent un danger public. Le dossier de permis de démolir doit contenir les plans utiles, de situation, de masse, des états des lieux à démolir et un rapport d'expertise. Il est délivré du président de l'assemblée populaire communal dans un délai de trois (03) mois, valable trois (03) ans.

Il est porté périmé si les travaux ne seront pas entrepris dans cinq (05) ans, ou suspendu pendant trois (03) ans. La démolition peut faire l'objet d'une opposition des citoyens si elle est justifiée.

- **Contrôle, infraction et sanction :**

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

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

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

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

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

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

LE CERTIFICAT D'URBANISME ET LA FICHE DE RENSEIGNEMENT:

C'est un acte d'urbanisme facultatif, délivré à priori. Il fixe les droits de constructions conformément aux instruments d'urbanisme, comme il fixe les servitudes actives ou passives au niveau du terrain, les dessertes et les infrastructures présentes et futures. « *La fiche de renseignement c'est un document qui est utilisé à titre indicatif, pour des fins utiles et ne remplace en aucun cas le certificat d'urbanisme.* » (Decreets 15-19 A2)

LE CERTIFICAT DE MORCELLEMENT :

C'est un acte d'urbanisme facultatif, délivré à priori. Il est sollicité pour la division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots destinés à recevoir une construction dans les limites compatibles avec les documents approuvés, à savoir le cahier des charges, le règlement du POS et PDAU, ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

LE CERTIFICAT DE CONFORMITE :

C'est un acte d'urbanisme facultatif délivré à priori. Il est exigé après achèvement des travaux, il est délivré par celui qui a notifié l'arrêté du permis de construire, soit le maire ou le wali. Il est l'équivalent de permis d'habiter pour les habitations, comme il autorise l'admission et la réception du public pour les établissements industriels et de commerce.

REGLES DE MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS ET LEUR ACHEVEMENT (la loi 08-15 du 20/07/2008):

Déclaration de mise en conformité des constructions : des procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions dictées par la loi 08/15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. C'est une loi qui dispose d'un potentiel important qui peut changer l'image de nos villes, c'est

une sorte d'examen de rattrapage pour les autorités chargées de l'urbanisme. Néanmoins, son application sur terrain reste un point d'interrogation pour le citoyen qu'aux professionnels de la construction car la situation de nos constructions que nous avons hérité, n'est que le résultat des conséquences de la « non application » des lois qui existent déjà. Un cadre de vie et un environnement que le pays tout entier subit de par l'incohérence et l'agressivité du cadre bâti qui résulte. Un nombre très important de logements reste inachevé depuis des années, cela va être déclaré selon le cas étudié.

Objectifs de la loi 08/15 du 20/07/2008 :

Les objectifs de la loi 08/15 du 20/06/2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, ainsi que ses textes d'application n°09/154, 09/155, 09/156 du 02 mai 2009 sont :

- Mettre un terme à l'état d'inachèvement des constructions.
- Permettre la mise en conformité des constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la date de promulgation de cette loi.
- Préciser les règles et les conditions d'occupation et ou d'exploitation des constructions.
- Promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.
- Instaurer un ensemble de sanctions à même de garantir un cadre bâti de qualité et le respect des règles de construction et d'urbanisme.
- Définir les nouveaux actes d'urbanisme qui traitent de la mise en conformité et de l'achèvement des constructions.
- Créer un corps d'agent organisé en brigades pour les enquêtes sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions afin de constater les infractions à la présente loi.

Les types d'actes de mise en conformité :

- **ACTE 1 : Le permis d'achèvement:** Pour La construction non achevée et conforme au permis de construire et La construction non achevée et non conforme au permis de construire
- **ACTE 2 : Le certificat de conformité** de la construction achevée non conforme
- **ACTE 3 : Le permis de construire à titre de régularisation:** pour la construction achevée sans permis de construire
- **ACTE 4 : Le permis d'achèvement à titre de régularisation:** pour la construction non achevée sans permis de construire

LE CAHIER DES CHARGES ET LE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

La production du cadre bâti dans le lotissement est encadrée par deux principaux documents

- ✓ Le cahier des charges;
- ✓ Le règlement du lotissement.

Ces deux documents ont des objectifs différents et des domaines d'application distincts :le premier est obligatoire, fixe les conditions qui doivent précéder l'acquisition des lots de terrain et, le deuxième est facultatif, fixe les règles qui régissent la forme urbaine choisie.

Le cahier des charges est un document administratif qui englobe un règlement d'urbanisme de détail spécifique à chaque site selon les particularités. Il a un caractère contractuel liant le lotisseur et le lotis, une fois arrêté, il fixe les obligations et les servitudes administratives et fonctionnelles 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. Il ne peut être modifié qu'après enquête d'utilité publique et visa des collectivités locales.

Il s'articule autour de la trilogie: les dispositions générales, les obligations du lotisseur et de l'acquéreur et les dispositions particulières.

Il s'articule autour de la trilogie: les dispositions générales, les obligations du lotisseur et de l'acquéreur et les dispositions particulières. (Voir en annexe)

DISPOSITIONS GENERALES:

Elles présentent le site objet de lotir portant sur sa situation, son numéro, ses limites, sa surface, et ses références, et elles définissent le champ d'application du site, de son morcellement notamment les numéros des lots, leur nombre, et leurs surfaces, comme elles précisent au lotisseur et au lotis qu'ils sont tenus de respecter les clauses du cahier des charges,

OBLIGATIONS

- **Les travaux à la charge du lotisseur** : Le lotisseur se charge de la réalisation des travaux des VRD qui sont toutes les actions qui se rapportent à la voirie, l'AEP, l'assainissement, l'évacuation des eaux pluviales, l'anti-incendie, l'électricité, le gaz et la télécommunication. Il doit également prendre en charge la **préservation** des espaces publics, des espaces verts.
- **Les travaux à la charge de l'acquéreur** : **L'acquéreur est chargé de tous les travaux** de viabilité dans les limites internes de sa propriété, et il ne peut entamer les travaux de réalisation de son logement, avant l'obtention préalable d'un permis de construire, il doit également veiller à la sécurité, à l'agrément, de l'hygiène, et de l'environnement.

Juridiquement il est responsable quand il s'agit de la violation de ces règles.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Prescriptions urbanistiques et architecturales** : Les densités et les volumes dans les lotissements sont exprimés respectivement par le coefficient d'emprise aux sols (CES) indiquant les extensions horizontales, et le coefficient d'occupation des sols (COS) indiquant les extensions verticales.

CADRE CONTRACTUEL :

Le processus de production d'un lotissement fait intervenir un nombre assez important d'acteurs de l'aménagement:

La population locale, les propriétaires fonciers, l'acquéreur de la parcelle, le constructeur de la maison, (souvent l'acquéreur), l'aménageur(agence foncière communale ou APC « la commune »), les coopératives privées, les constructeurs sociaux, (OPGI), l'état : MATUC, wilaya daïra, DIE, autres ministères, les agents économiques et bancaires, le concepteur de l'aménagement : bureau d'étude public ou privé, le concepteur de la maison,(particulier, architecte...), les services techniques de l'état (différents ministères...), les entreprises nationales, entreprises privées, les notaires, les géomètres...

Même dans les petites communes et même dans le cas d'opérations assez petites, la majeure partie de ces acteurs intervient à des degrés divers.

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 :

- Acteurs publics : la wilaya, la commune, l'agence foncière locale ou de wilaya, en plus des centres d'étude et de réalisation en urbanisme,...
- Acteurs privés : qu'ils soient : des lotisseurs, des promoteurs ou bien des coopératives immobilières.

Le Maître de l'œuvre:

- L'architecte « une responsabilité civile du projet »:

L'architecte s'inscrit dans un processus de conception créative, manipulant de larges connaissances issues de domaines transversaux, aussi bien dans des domaines techniques (nombreuses et diverses techniques du bâtiment) qu'artistiques, historiques ou socio-culturels. L'architecte, dans ces situations, réalise l'activité de conception comme un génie dont l'inspiration subjective lui permet de créer et de concevoir un projet. Il possède un rôle central dans la conception. Il conçoit, synthétise, coordonne, négocie, modère afin de garder le cap fixé : faire émerger un projet cohérent.

L'architecte a aussi un rôle dans l'organisation de l'espace depuis la dimension la plus large qui est la ville, jusqu'à celle de l'habitat individuel et sa responsabilité est d'autant plus grande, puisqu'il intervient directement sur la définition de la configuration du cadre bâti et sur la configuration spécifique du bâtiment.

Le rôle de l'architecte devient essentiel, puisqu'il doit prendre en charge toutes les données politiques, sociales, économiques et culturelles d'une société pour réaliser le cadre bâti. Le degré de réussite de son œuvre dépend en grande partie de sa capacité de synthétiser toutes les données dont il dispose.(BOUNOUH.A, 2004)

- L'USAGER ... Quelle est sa place et son rôle?

En Algérie et dans la plupart des cas, l'implication des usagers n'est pas encore concrétisée, pour l'élaboration des lotissements résidentiels, l'utilisateur n'intervient que très indirectement, sinon pas du tout, dans leur processus de production, l'utilisateur n'a pas donc été considéré, comme un véritable acteur urbain, capable d'influencer et de remodeler la réalité urbaine. Ce dernier a été beaucoup plus considéré comme donnée démographique dans la réflexion programmatrice, ou un simple figurant obéissant sans aucun droit. La concertation est restée donc institutionnelle, politico-administrative. Un degré d'ouverture supplémentaire n'est pas jusqu'à aujourd'hui atteint, lorsque des habitants sont associés à la réflexion.

Néanmoins on peut trouver l'implication de l'utilisateur lors de la procédure des instruments d'urbanisme, qui n'est pas vraiment une participation effective et efficace tant que les habitants ne savent pas ce que deviennent leurs remarques et propositions, comme conséquence d'une augmentation du contentieux.

L'implication de l'utilisateur peut avoir lieu quand même, sous forme de «comités de quartiers», les habitants peuvent s'organiser en associations.

LES PHASES DE L'OPERATION ET LE ROLE DES ACTEURS :

Les principales phases de l'opération se dressent comme suit:

Les élus définissent la politique urbaine et provoquent des opérations, la maîtrise d'ouvrage publique achète le terrain, commande et paye étude et travaux, enfin revend les parcelles viabilisables, Le maître d'œuvre étudie le projet et dirige les travaux.

PHASE DE PLANIFICATION LOCALE

- LE ROLE DES ELUS :

Depuis quelques années on se rend compte que la politique locale d'urbanisme est un élément clef pour améliorer la qualité de l'aménagement et favorise le développement du savoir-faire des maîtres d'œuvre. Le niveau d'exigence augmente, les élus ont une responsabilité

importante en la matière, ils définissent une politique locale d'urbanisation qui s'intègre avec les plans d'urbanisme directeurs et s'articule avec la planification régionale et territoriale. Ils disposent de la possibilité de faire appel à d'autres acteurs ou d'encadrer leurs interventions en intégrant les préoccupations de volonté de respect du site, d'image urbaine et le cadrage des coûts globaux.

Les élus sont amenés à prendre position sur la distribution des rôles des autres intervenants, en particulier à fixer les échelles de leurs interventions. Ils déterminent à partir des objectifs de leurs politiques urbaines les sites d'implantations, les échelles d'opérations, et le type de maîtrise d'ouvrage opérationnelle qu'ils souhaitent. Ils leur revient aussi de fixer les objectifs du projet en lotissement, pour ce qui concerne le nombre de lots, le coût par lot viabilisé, et le niveau de prestations à fournir, en veillant à ce qu'ils s'intègrent dans la préoccupation générale de la commune:

- Etat des problèmes techniques (circulation, assainissement, environnement, paysage,...).
- Besoins en habitat et en équipement.
- Situation foncière.
- Moyens financiers de la commune.
- Promotion et développement de la commune.

LA PHASE DE PROGRAMMATION ET DE CONCEPTION :

C'est une phase opérationnelle qui peut être du ressort des collectivités elles-mêmes (réalisation en régie). Elle peut être assurée sous le contrôle de la commune par un opérateur (agence foncière...). Elle peut aussi être assurée par un aménageur privé ... il peut y avoir combinaison de ces divers types d'interventions sur une même opération pour des raisons d'équilibre financier ou de programme.

Les principaux rôles de la maîtrise d'ouvrage opérationnelle sont de :

- Définir ses objectifs sociaux techniques financiers, ... après concertation avec la commune.
- Rassembler les éléments d'appréciation.
- Solliciter celui qui est le mieux placé pour obtenir l'information.
- Fournir aux intervenants, interlocuteur et maîtres d'œuvres, les éléments, documents, information et, outils nécessaires.
- Confier des missions d'études d'évaluations, de diagnostic de faisabilité.

- Faire le choix.
- Définir les hiérarchies.
- Approuver les études et les bilans (dossiers administratifs et techniques).
- Préparer les conditions de fonctionnement cadre de la coordination, groupe de travail avec les différents services concernés).
- Suivre la mise en œuvre en distinguant les rôles et les responsabilités.
- Prévoir et préparer le passage à la gestion ultérieure du lotissement créé.

- LA CONCEPTION DES LOTISSEMENTS

Les tâches de conception sont assurées par des bureaux d'études qui peuvent avoir des statuts différents : Services techniques des APC, bureaux d'études de l'état, ou architectes et BET de statut privé.

Ces tâches correspondant à deux grandes phases, la conception et la réalisation de l'opération de lotissement avec les principales étapes données ci après :

- Etudes préalables et conception du projet (études urbanistique et technique).
- Elaboration du dossier d'aménagement, (permis de lotir voir circulaire en annexe).
- Elaboration du dossier d'exécution (et de consultation des entreprises) comprenant les pièces écrites : cahier des prescriptions administratives, cahier des prescriptions techniques, bordereau des prix et, métrés des ouvrages à réaliser.
- Plans d'exécution des ouvrages à réaliser.
- Assistance marché des travaux (préparation des marchés, analyse des offres, sélection des entreprises, passation des marchés).
- Suivi des chantiers.
- Coordination des différents intervenants.
- Programmation et planification du chantier.

1- Phase de construction :

Pour la partie construction, on retrouve également ce duo maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre, dans cette phase des lotissements résidentiels on trouve que les habitants sont les maîtres d'ouvrage de leur maison, et parfois même prennent le rôle de maître d'œuvre. Ils ont fait la conception et la réalisation de leurs maisons.

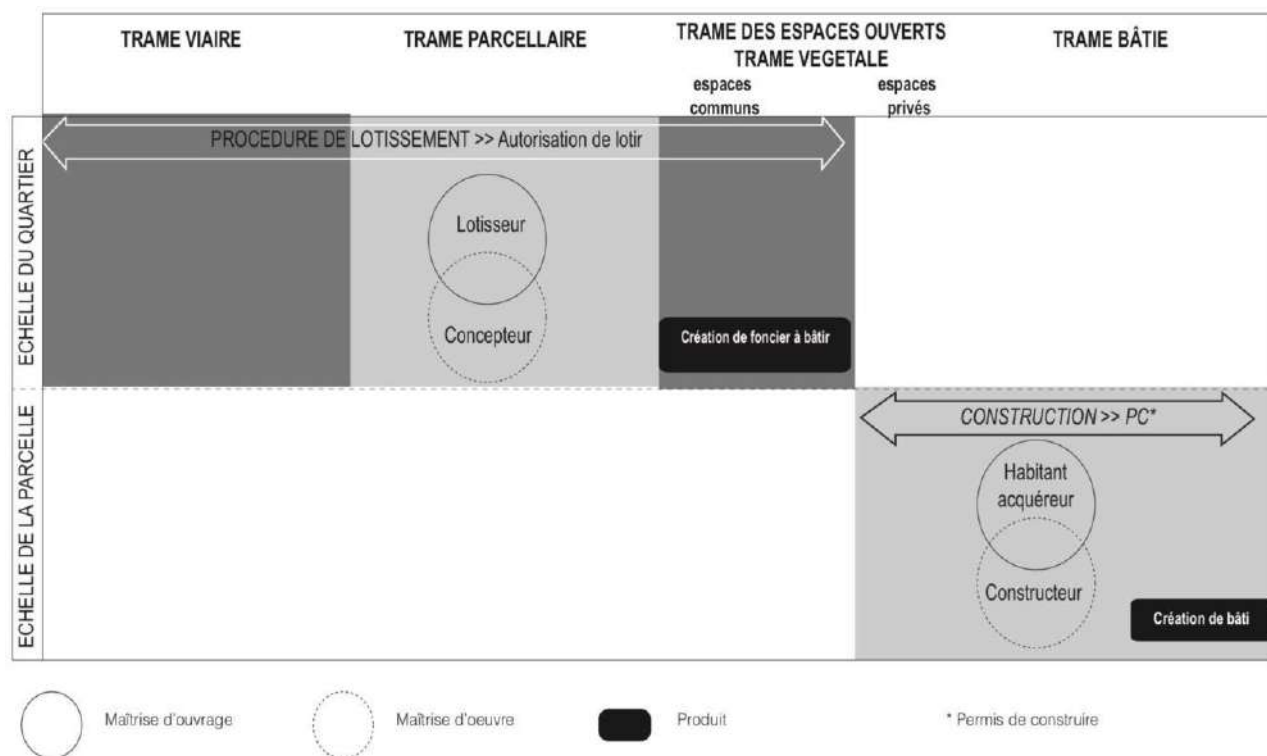


Figure 4 : Le lotissement : discontinuité dans la conception du tissu urbain et segmentation des fonctions dans la fabrique de l'espace. Source : Harmann Lou, 2017.

Ce mode opératoire repose sur un principe de discontinuité via un phénomène de « Composition différée » entre la phase d'aménagement et la phase de construction (figure 4).

Cette fragmentation dans la conception urbaine est un problème car elle amène un décrochage en termes d'échelles : tandis que la production du foncier à bâtir se réfère à l'échelle du quartier (au sens de l'opération), la construction du bâti se réalise par maîtrise d'ouvrage individuelle à l'échelle de la parcelle.

L'absence de maîtrise de la forme urbaine finale qu'elle implique est souvent mentionnée par les acteurs de l'urbanisme comme un problème.

CONCLUSION

Le lotissement d'habitat individuel a été, et demeure le mode dominant de la croissance de nos agglomérations, c'est l'un des cadres bâtis les plus appropriés, où le citoyen participe à l'effort de construction. Une vérité interprétée par le nombre grandissant des lotissements que connaît la ville Algérienne, mais malheureusement de qualité plus ou moins critiquable.

L'environnement urbain au lotissement est en dégradation permanente et l'aménagement de nos villes par cette forme de l'urbanisme opérationnel, se fait à l'encontre des directives des

instruments de planification et d'urbanisme ainsi que des outils de gestion et de contrôle. Cela a engendré un écart entre la réglementation et la pratique due à l'indifférence de l'utilisateur et de l'administration vis-à-vis des règles d'urbanisme.

Dans cette recherche, nous essayons de détecter les politiques urbaines en Algérie en analysant les différentes étapes qui ont jalonné l'évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, tout en essayant de clarifier l'environnement juridique de la pratique urbanistique, afin de mettre à plat leur efficacité dans la gestion du développement urbain et de déceler les défaillances entravant l'application de ces instruments qui sont opposables aux tiers.

Cependant, nous soulignons, que malgré les efforts considérables de gestion courante consentis jusqu'à présent par les pouvoirs publics, malgré l'existence d'une panoplie d'outils législatifs et réglementaires, et malgré même l'élaboration des instruments d'urbanisme censés apporter des solutions aux problèmes urbains, la ville continue son développement sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti, sans assise économique, en perdant progressivement ses repères identitaires et en consommant de manière irréfléchie son potentiel foncier.

Les lectures de ces instruments et documents réglementaires régissant l'opération de lotissement nous permet 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 contractuel, 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'outils de gestion et d'orientation de l'espace et, peuvent surtout s'ils sont respectés, de conférer à la ville l'harmonie urbanistique et architecturale exigée par ses gestionnaires et souhaitée par ses habitants.

Le processus de production d'un lotissement fait intervenir un nombre assez important d'acteurs de l'aménagement, ces intervenants s'accroissent sans que la qualité globale du produit ne s'en trouve améliorée. Mais il s'est avéré que l'approche depuis la création du lotissement à la construction se fasse selon une démarche linéaire, notamment la programmation, la conception, la conformité administrative, la réalisation et la gestion, selon un processus où la part de chacun finit quand la part de l'autre débute. Ce qui entraîne une sensation de confusion des rôles et absence de coordination des interventions.

Pour ce type d'habitat, les usagers sont devenus eux même « concepteurs » par nécessité financière dans des cas ou par choix dans d'autres, et se donnent le droit d'effectuer des changements perpétuels sur leurs habitations. L'architecte n'a pas trouvé sa place comme maillon au milieu de toute cette chaîne, son intervention se limite pour la plupart du temps à donner un caractère légal à la procédure, et non comme porteur d'acte architectural.

Le jeu des équivalences (et des substitutions) permet sur un tracé qui reste valable d'engager de manière ouverte la discussion avec les différents acteurs : élus, habitants, maîtres d'ouvrage, techniciens. Un système de simulation simple permet de faire varier la densité, de préciser les programmes, de mesurer leur effet sur les espaces publics, etc. Il permet également de découper les phases de réalisation et de répartir les interventions "des divers maîtres d'ouvrage, non pas comme une simple attribution de quantité de bâtiments à réaliser en fonction des enjeux urbains. Il permet d'articuler des architectures diverses tout en maintenant le contrôle des espaces publics majeurs. Et cette diversité, qui n'est pas imposée comme une volonté à priori, mais qui naît de la gestion de programmes différents, est elle aussi source d'enrichissement du paysage urbain.

CHAPITRE II

LA QUALITE DES LOTISSEMENTS :ENJEUX ET DIMENSIONS

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

INTRODUCTION :

Qu'elle soit appliquée à la ville ou à une portion de ville (le lotissement dans notre cas), la notion de qualité, d'une grande diversité de contenu, reste toujours complexe. C'est ce qui va être traité dans le présent chapitre. Lequel, nécessite au préalable, la compréhension de notions et concepts relatifs au sujet de la qualité dans le milieu urbain et ses dimensions. Ceci, s'accomplira par le biais d'une recherche bibliographique et d'une analyse de données dans un corpus théorique. Le présent chapitre sera donc, une précision conceptuelle des notions de « qualité de vie » « qualité urbaine » et celle « environnementale », où s'impose la détermination des indicateurs d'évaluation prenant en compte les différents intervenants, ainsi que les facteurs influents sur la production de qualité des lotissements. Ce chapitre se compose de 05 sections, la première section traitera d'une manière générale le concept de qualité et son évolution à travers le temps, précisément dans le domaine d'architecture et d'urbanisme. La deuxième section aborde la notion de qualité de vie dans les espaces de vie, qui recouvre plusieurs aspects : l'environnement naturel, l'environnement bâti, l'environnement sociopolitique, l'environnement économique local, l'environnement culturel et des loisirs et, l'environnement des politiques publiques. La qualité de vie en milieu urbain serait ainsi conditionnée à la fois par des facteurs objectifs, comme les aspects physico-morphologiques et socio-économiques du milieu urbain, mais aussi par des dimensions subjectives qui relèvent des valeurs, des perceptions et des aspirations de chacun. Ensuite, elle se précise en termes de contenu à travers la mobilisation d'une seconde notion, qui vient lui donner un peu de matière : celle du cadre de vie, dont les dimensions urbaines et environnementales (dimensions que prend en charge la présente recherche » et architecturale. La section trois et quatre traiteront la qualité urbaine et environnementale dans un sens exhaustif et interdisciplinaire et donneront les différentes dimensions permettant d'y parvenir. Or, celle-ci est difficile à saisir dans le détail, non seulement en raison de l'approche multidimensionnelle requise, mais aussi à cause des conditions dans lesquelles l'espace bâti est planifié et produit. Le but n'est pas seulement de savoir quelle qualité doit être produite, mais aussi avec quelles contraintes, quels instruments, quels processus et quels acteurs ? l'objectif recherché peut être atteint. Dans la dernière section seront définis les principes stratégiques pour améliorer la qualité urbaine et

environnementale des lotissements et, le rôle des différents acteurs dans le plan de la qualité : du processus à la qualité du produit.

LA QUALITE, APPROCHE CONCEPTUELLE :

La qualité, une notion relativement ancienne, a connu à partir des années 90 un regain d'intérêt à la faveur de l'émergence de l'activité de normalisation au niveau des entreprises. Cantonnée, au départ, au seul secteur industriel, elle touche par extension aujourd'hui les administrations et les services publics, notamment au secteur urbain, architectural et environnemental. La satisfaction des clients ou encore citoyens/usagers est la finalité recherchée par l'ensemble des démarches qualité.

I-1.1 La Qualité, c'est quoi ?,

« L'ensemble des caractéristiques d'une entité qui lui confèrent l'aptitude à satisfaire des besoins exprimés et implicites. Il faut entendre par entité ce qui peut être décrit et considéré individuellement comme un produit, un service, un processus, un système, une personne, etc. ». (ISO8402).

Sur le plan étymologique, la qualité a pour origine la racine latine **qualitas** qui signifie: Manière d'être, nature d'une chose. Le mot latin **qualitas** lui-même dérive de **qualis**, qui exprime la mise en relation à un être ou une chose qu'il détermine : quel, de quelle sorte, de quelle nature,....

La qualité se définit également comme le bien ou le service qui convient bien.

ISO 8402,1994 : norme de qualité, est un document établi par consensus et approuvé par un organisme reconnu qui fournit, pour des usages communs et répétés, des règles, des lignes directrices ou des caractéristiques pour des activités ou leurs résultats, garantissant un niveau d'ordre optimal dans le contexte donné

L'ISO 8402-1994 étant une norme remplacée par l'ISO 9001 (2000 ,2005,2008,...)

Dans le sens général Le dictionnaire Petit Robert (2014) définit la Qualité comme suit
« Manière d'être, plus ou moins caractéristique. Ce qui fait qu'une chose est plus ou moins recommandable ; degré plus ou moins élevé d'une échelle de valeurs pratiques. Ce qui rend une chose, une personne bonne, meilleure ; bonne qualité ».

Définitions de Qualité selon des Qualiticiens Célèbres :(Voir tableau 01)


Quelques Qualiticiens Célèbres	
	W.E. DEMING : La qualité doit rester dans son domaine de compétences, c'est-à-dire ne s'occuper que de tout.
	Kaoru ISHIKAWA : La Qualité est l'aptitude à satisfaire le Client.
	Joseph JURAN : La Qualité est l'aptitude à l'Usage.
	P.B. CROSBY : La Qualité est la conformité aux spécifications.

Tableau 01 : Définitions de Qualité selon des Qualiticiens Célèbres Source, la qualité en quelque diapo PG 3

Dans l'absolu, pour les entreprises du secteur privé, il ne s'agit pas tant de répondre de manière exhaustive aux attentes des Clients («Zéro défaut») que d'y répondre mieux que les concurrents. Dans le secteur public la qualité permet notamment de rendre compte d'un usage maîtrisé des fonds publics pour fournir un service adapté aux attentes des citoyens.

Selon Jean-François Pillou (2015) l'opposé de la qualité, nommé **non-qualité**, possède également un coût. En effet il s'avère généralement plus coûteux de corriger les défauts ou les erreurs que de «faire bien» dès le départ. D'autre part, le coût de la non-qualité est d'autant plus important qu'elle est détectée tardivement. Il s'agit donc de trouver le juste équilibre permettant d'éliminer au maximum la non-qualité, afin d'obtenir un bon degré de satisfaction de la clientèle.

La notion de qualité se caractérise par :

- **Sa subjectivité:** la qualité est appréciée différemment selon les individus.
- **Sa relativité** : l'usage qui fait le client du produit déterminé sa qualité (ex le papier à usage courant et papier de soie destiné aux ouvrages de luxe).
- **Sa mesurabilité:** même si la qualité est multidimensionnelle, et possède plusieurs référentiels, elle demeure mesurable (ex: logement appréhendé par la surface, le volume,...).

II.1.4 Des génériques liés à la notion de qualité :

- **Système qualité** : c'est l'ensemble de l'organisation, des processus, et des moyens nécessaires pour mettre en œuvre le management de la qualité. Le management de la qualité est centré sur la qualité, il recherche la participation de tous et vise au succès à long terme par la satisfaction du client et des avantages pour tous les membres de l'organisme ainsi que pour la société (ISO 9000 : 2000).
- **Gestion de la qualité** : c'est un aspect de la fonction générale de Gestion qui détermine la politique Qualité et la met en œuvre.
- **Politique qualité** : la politique qualité est « *l'ensemble des orientations et objectifs généraux d'un organisme concernant la qualité, tel qu'ils sont exprimés formellement par la direction générale au plus haut niveau* » (ISO 8402)

La politique Qualité est un élément de la politique générale définie par la direction. Elle consiste en des essais effectués pendant et après la production et, destinés à s'assurer de la conformité du produit aux exigences de la qualité. Son but est de détecter et éliminer les non conformités et supprimer les causes de non fonctionnement.

ISO 9000 désigne un ensemble de normes relatives au management de la qualité publiées par l'Organisation internationale de normalisation (ISO).

Maîtrise de la qualité : c'est « *l'ensemble des techniques et des activités à caractère opérationnel utilisées en vue de répondre aux exigences relatives à la Qualité.* » (ISO 8402).

- **La démarche qualité** : la démarche qualité implique une réelle prise de conscience de la direction de l'entreprise ou de la structure et une implication constante et régulière des équipes. C'est un processus volontaire d'amélioration continue, qui vise à améliorer l'organisation de sa production, de sa distribution, en mesurant la satisfaction des clients ou des usagers. La démarche qualité par excellence est la certification. Elle réunit toutes les conditions de procédures permettant de garantir la qualité de service.

Evolution du concept de qualité

La notion de qualité remonte loin dans l'histoire de l'humanité. Les égyptiens, les grecs ou les romains, par exemple, en avaient le souci et essayaient de la mettre en application dans leurs grands travaux.

Cependant, l'usage fréquent du terme qualité reste relativement récent ; plus précisément, après la seconde guerre mondiale. La qualité est utilisée pour qualifier un travail (un travail de qualité), une marchandise (rapport qualité/prix) ou un produit (produit de qualité),...

Elle connaît trois (03) grandes démarches qui constituent des étapes repérables dans le temps et l'espace:

- Le contrôle qualité,
- L'assurance qualité et,
- La gestion totale de la qualité.

Mais avant d'aborder ces démarches qualité, il est judicieux de fixer les repères par un bref rappel historique. Auguste Comte disait : « *On ne connaît bien une science que lorsqu'on en connaît l'histoire.* »

II.2.1 Un bref rappel historique

Le terme « Qualité » ne date pas d'hier. Il paraît d'après une recherche sur son histoire qu'il commence il y a plus de quarante siècles dans le royaume de Babylone ou plus ancien que ça. Le roi de Babylone Hammourabi (1792-1750 avant J.-C.) fit graver un code de 300 articles dans une stèle faite d'un énorme bloc de diorite.

La notion de maîtrise de la qualité en production (article 233) prévoyait que :

« *Si un maçon a construit une maison pour quelqu'un mais n'a pas exécuté son travail suivant les normes et si un mur est penché, ce maçon, à ses frais, renforcera le mur* ». Au XV^e siècle avant J.-C., les Égyptiens pratiquaient le contrôle du travail des tailleurs du Moyen Âge. Le livre des métiers d'Étienne Boileau (publié entre 1258 et 1268) dressait les « cahiers des charges » des principaux métiers de l'époque. Jean-Baptiste Colbert (1619-1683), secrétaire d'État de Louis XIV, fit une déclaration en 1664 qui reste d'actualité : « *Si nos fabriques imposent, à force de soin, la qualité supérieure de nos produits, les étrangers trouveront avantage à se fournir en France et leur argent affluera dans les caisses du royaume.* » pierre par des inspecteurs indépendants.

En 1916, le pionnier du management, Henri Fayol (1841-1925) expliquait les principes de la gestion globale de l'entreprise dans un ouvrage : « *administrer, c'est prévoir, organiser, coordonner et contrôler* ». Cela devait assurer une production économique, tout en éliminant les gaspillages et en optimisant les ressources.

En 1926, l'Association française de normalisation (Afnor) fut créée, ainsi que la Fédération internationale des associations nationales de normalisation (ISA), ancêtre de l'ISO (*International Organisation for Standardization*) qui entrera en fonction le 23 février 1947.

ISA : (International Standard on Auditing) traite des obligations spécifiques de l'auditeur concernant les procédures de contrôle **qualité** d'un audit d'états financiers. Elle traite également, lorsque ceci s'applique, des responsabilités de la personne chargée du contrôle **qualité**.

L'ISO : international organisation standardisation. C'est la plus grande organisation de normalisation au monde. De 1947 à nos jours, l'ISO a publié plus de 18 500 Normes internationales dans de multiples domaines, allant des normes pour l'agriculture et le bâtiment aux développements les plus récents dans les technologies de l'information, en passant par la mécanique et les dispositifs médicaux...

Walter A. Shewart (1891-1968) fut nommé à la direction technique des BellsLabs à New York en 1925, en charge d'étudier des méthodes pour améliorer la qualité et la productivité. Il y perfectionnera sa théorie de la carte de contrôle. Il publie en 1931 le résultat de ses travaux qui permet une approche scientifique de la qualité dans « **ECONOMIC CONTROL ET QUALITY MANUFACTURED PRODUCT** ».

Cependant, le professeur **Walter Edwards DEMING** a diffusé les méthodes et les techniques de la gestion de la qualité lorsqu'il fut invité au **JAPON** par le général **MC ARTHUR** après la seconde guerre mondiale (vers 1950).

Il les y enseigna, avec l'aide du Pr. **JURAN**, connu pour son ouvrage « **QUALITY CONTROL HANDBOOK** » très appréciée au Japon.

Il a fallu attendre les années 60 pour voir ces méthodes appliquées aux USA et faire des émules, notamment **CROSBY** et son « zéro défaut ». Il l'a expliqué dans un ouvrage connu des vieux crocodiles (de la qualité) qui s'intitule : « *Quality is free* ».

I.2.3 Chronologie de la qualité

Depuis le début du 20ème siècle, la qualité comme concept de base, a connu une évolution d'un système correctif, qualité constatée (contrôle de la qualité), vers un système préventif, qualité maîtrisée (management de la qualité). Cette période a connu un développement rapide de l'ingénierie, des matériaux et des techniques, notamment du domaine de construction qui a fait que l'organisation générale de la pratique des projets architecturaux ou urbains soit soumise aux nouvelles démarches de la gestion de la qualité connues dans les processus industriels. Les grands événements que le monde a vécus durant le 20ème siècle et les débuts du 21ème, ont permis aux historiens qualitatifs de situer les moments importants de la progression du concept qualité en trois(03) époques principales.(figure 02).

-
- La théorie du « **Zéro Défaut** » est un principe d'efficacité des entreprises qui s'inscrit dans la recherche de la qualité totale.
 - « *Quality is free* » La qualité c'est gratuit, Philip B. Crosby, Éditions Economica, 1962. »

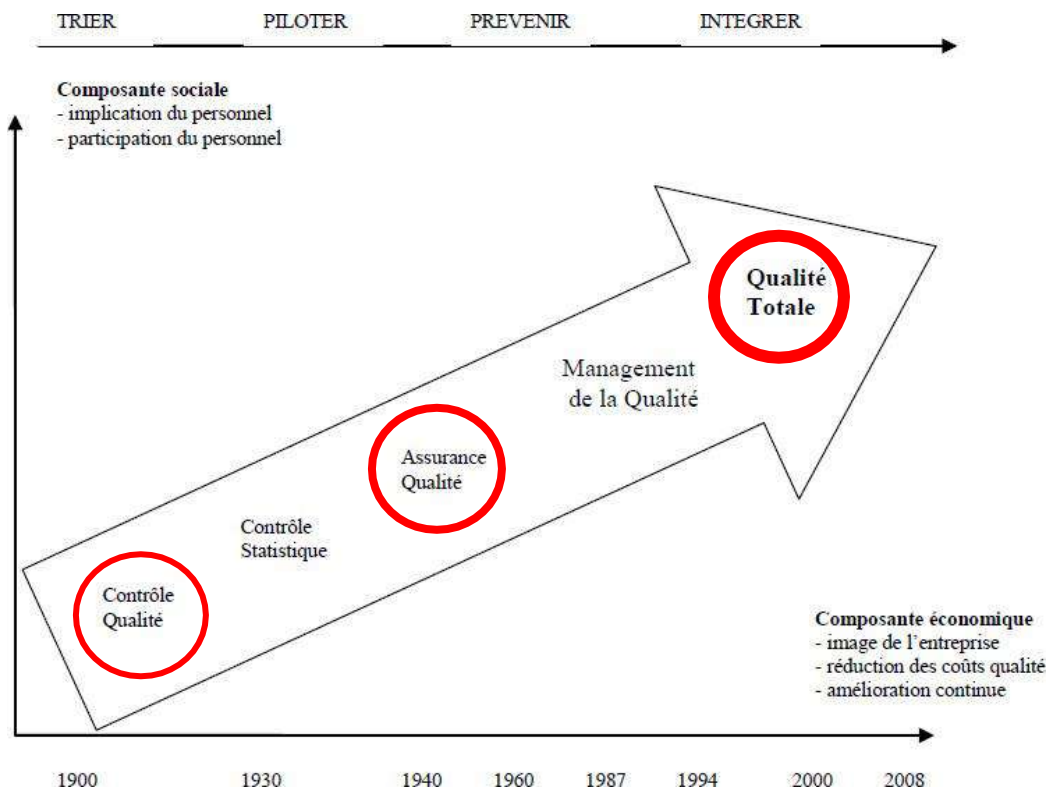


Figure 05 : Le concept de qualité évolue avec le temps.

Source: la qualité, l'assurance de la qualité et la certification ISO 9001

I.2.3.1- Le contrôle qualité

Dans les années quarante (40), alors que les travaux de **W. E. DEMING** étaient déjà connus, c'est le modèle **taylorien** de l'**OST** (organisation scientifique du travail) qui ne permettait qu'un contrôle final en aval des produits par le biais d'un tri écartant les rebuts. Ce modèle se caractérise notamment par:

- La **hiérarchisation** ;
- La **spécialisation** ;
- Le **cloisonnement**.

Le **taylorisme** – du nom de son inventeur, l'ingénieur américain Frederick Winslow Taylor (1856-1915) – désigne la forme d'organisation scientifique du travail (OST) définie par lui et ses disciples à partir des années 1880.

Durant cette époque et selon le 4ème CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) à Athènes (1933), la gestion de la pratique du projet architectural commençait à se développer. La gestion urbaine de la ville moderne et sa maîtrise de la qualité devient un impératif pour le mouvement moderne fonctionnaliste.

Au niveau du texte publié dans la charte d'Athènes en 1943 (reprise des conclusions de ce congrès), Le Corbusier énonce les moyens d'améliorer les conditions d'existence dans la ville moderne. Il décrit ces qualités urbaines par l'épanouissement harmonieux de quatre grandes fonctions humaines : habiter, travailler, se divertir et circuler (LE CORBUSIER, 1943).

I.2.3.2- Assurance qualité :

Celle-ci est définie par *« l'ensemble des activités préétablies et systématiques, mises en œuvre dans le cadre d'un système qualité, et démontrées en tant que besoin pour donner la confiance appropriée en ce qu'une entité satisfera aux exigences par la qualité. »* (ISO 8402, 1994)

L'assurance de la qualité va des années soixante-dix aux années quatre-vingt-dix. Parmi ses célèbres qualitiens Philip Crosby, Américain, disant *« qu'il serait peut-être préférable de faire bien du premier coup »*. Selon lui, si l'on s'éprouvait à fabriquer dans des conditions telles que tous les produits soient bien faits, la qualité obtenue serait alors moins chère puisqu'il n'y aurait plus ni déperdition, ni décadence, ni tri, ni raccommodage, ni anomalie. A cet effet le concept de **zéro défaut** était né et Crosby l'a expliqué dans un ouvrage connu des vieux crocodiles (de la qualité) qui s'intitule : *« Quality is free »* (Philip B. Crosby, Éditions, 1962)

Assurance qualité a acquis son apogée au début de la décennie suivante et, proposait une véritable révolution par rapport à l'ancien (contrôle qualité). *« Ces paramètres sont innombrables et c'est ce qui explique que le « zéro défaut » soit un rêve presque inaccessible et, en tout cas, fort compliqué à réaliser. Mais le défi était lancé et il a fallu structurer cette approche »* (AFNOM, 2006). Les paramètres des procédés de fabrication qui contribuent à faire ou à défaire la qualité ont été classés par catégories selon la méthode 5M créée par le professeur Ishikawa. C'est une représentation graphique (diagramme), matérialisant de manière structurée le lien entre les causes et leur effet (défaut, panne, dysfonctionnement...). Ce qui d'autre part lui a valu l'appellation de *« diagramme de causes à effet »* (voir Figure 06).



Figure 06 : La méthode des 5 « M » qui constituent les familles des paramètres de fabrication
Source : Auteure, 2020

Sur le plan socioéconomique et urbanistique, rappelons-le, après la seconde guerre, la réédification accélérée de l'Europe, notamment du parc de logement rompt avec la qualité spatiale et les styles architecturaux. Elle s'est focalisée sur la production sans cesse croissante des grands ensembles (au détriment de l'identité du lieu), vouant les villes européennes à des échecs socio spatiaux (BENEVOLO. L, 1980)

I.2.3.3 La Qualité Totale :

Au cours du XX^e siècle, la gestion de la qualité a évolué du Contrôle Qualité (1900) jusqu'à la Qualité Totale (2000) sous l'impulsion de scientifiques comme JURAN, TAGUSHI, CROSBY, ISHIKAWA, DEMING,... qui, par le développement de méthodes ont permis d'améliorer tantôt le fonctionnement de l'entreprise ou la motivation du personnel, tantôt les produits et leur adéquation par rapport à la demande.

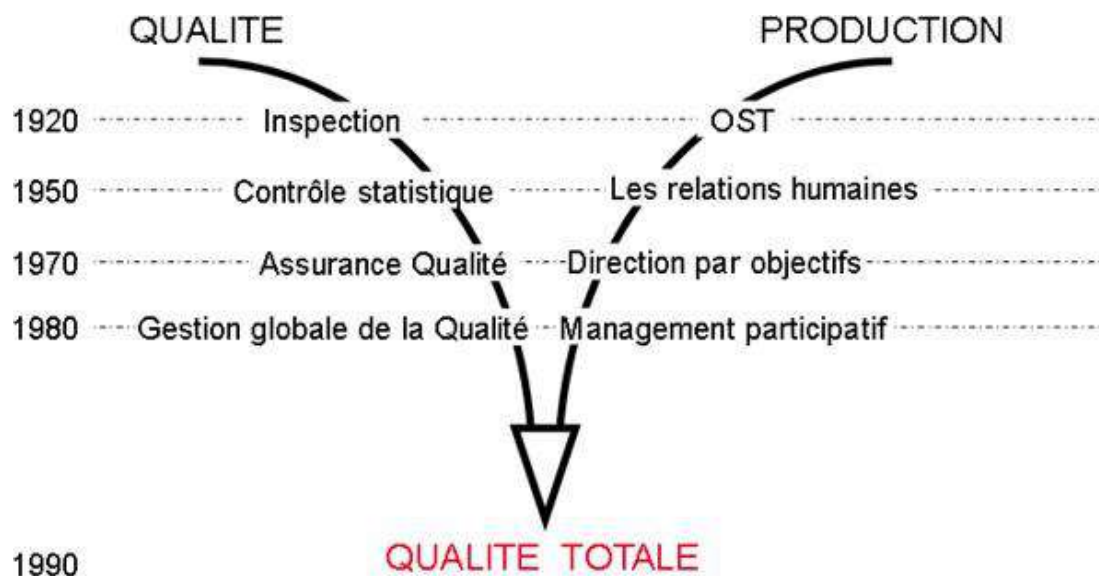


Figure 07 : Qualité totale, Source, la qualité en quelque diapo PG 3

Durant cette période, plusieurs mouvements artistiques "architecturaux" apparaissent, dépendamment du développement technologique qui les ravitaillait en matériaux nouveaux et techniques de constructions très évoluées. Sur le plan scientifique, la construction des démarches de la qualité spatiale, qu'elle soit architecturale ou urbaine, a connu ses premiers pas aux débuts des années 1960. Ainsi, on voyait apparaître les premières études sur l'évaluation post occupationnelle de l'espace architectural et urbain à l'université de Cincinnati initiées par le groupe de recherche formé par PREISER Wolfgang (FEDERAL FACILITIES COUNCIL ; 2001, p.9). Ce qui caractérise aussi cette époque, est la loi qui oblige le respect des critères de l'assurance qualité pour la construction et, d'autres lois et règlements qui s'établissent dès le départ, dans le domaine de l'architecture, l'urbanisme et la construction. Leur objectif est d'assurer la protection de l'environnement et la santé en diminuant l'impact de l'industrie sur eux.

I.2 LA QUALITE DE VIE, Un Essai De Définition

A travers une littérature qui s'attache aux concepts de qualité de vie dans les espaces de vie (désignant ici les lotissements dans leur dimension urbaine, architecturale et environnementale), cette étude tente de circonscrire le champ relatif à la notion de qualité de vie.

Celle-ci recouvre plusieurs aspects : l'environnement naturel (climat, état de l'environnement naturel, etc.), l'environnement bâti (type et état du bâtiment, etc.), l'environnement sociopolitique (vie communautaire, participation citoyenne, etc.), l'environnement économique local (revenu, chômage, etc.), l'environnement culturel et des loisirs (musées, restaurants, etc.), l'environnement des politiques publiques (sécurité, santé, éducation, etc.).

« Rares sont les recherches qui définissent explicitement la qualité de vie. Essentiellement envisagée en tant que « concept opératoire », elle semble plus aisément mesurable que définissable. De nombreux auteurs confondent voire assimilent la qualité de vie au bien-être alors que d'autres l'associent plus volontiers aux notions de satisfaction ou de bonheur ». (Barbarino-Saulnier N. 2005).

La qualité de vie s'impose donc comme un concept multidimensionnel et pluridisciplinaire qui nécessite une clarification conceptuelle. Éclairée par des travaux issus de recherches pluridisciplinaires, un constat univoque s'impose : entre sociologues, économistes, philosophes, médecins, psychologues et bien évidemment géographes, à chacun sa qualité de vie. D'où l'hétérogénéité conceptuelle. Malgré les difficultés connues et préalablement évoquées dans la recherche d'une définition de la qualité de vie universellement acceptée, certains fondements sont unanimement admis. Un consensus existe autour de la structure générale du concept. Il est entendu que la qualité de vie est déterminée par **deux sphères fondamentales** par rapport aux composantes et au processus. R. J. ROGERSON du département de Géographie de l'université de Glasgow discerne deux types de mécanisme insinuant « qualité de vie ». Certains processus s'affilient à des mécanismes psychologiques et sociologiques intrinsèques à chaque individu ou à chaque groupe de la société engendrant la sensation de *satisfaction*.

À cela se greffent des conditions externes d'existence, lesquelles agissent comme un levier des mécanismes internes. Le but est alors d'identifier les approches majeures qui déterminent et définissent la qualité de vie. Cela permet de distinguer les

conditions externes qui relèvent de la vie matérielle, des conditions internes émanant des éléments de la vie personnelle des individus. (Voir figure n° 08)

Dans le contexte d'études géographiques,

La sphère de la vie matérielle correspond à un espace géographique dans lequel les gens vivent. L'analyse de la sphère de la vie matérielle dépend bien évidemment de la qualité de l'environnement et des conditions nécessaires à l'agrément de l'existence de chacun. Elle dépend également des caractéristiques intrinsèques des éléments déterminés et de leur répartition spatiale. L'identification des conditions nécessaires à la qualité de vie constitue ainsi une première démarche qui peut être complétée par l'évaluation objective de ces qualités.

La sphère de la vie personnelle (immatérielle) : permet quant à elle une évaluation subjective de la vie mesurée à la fois en termes de satisfaction, de plaisir, de bonheur, mais également à travers la connaissance des systèmes de valeur permettant d'identifier les préférences, les priorités et les aspirations des habitants.

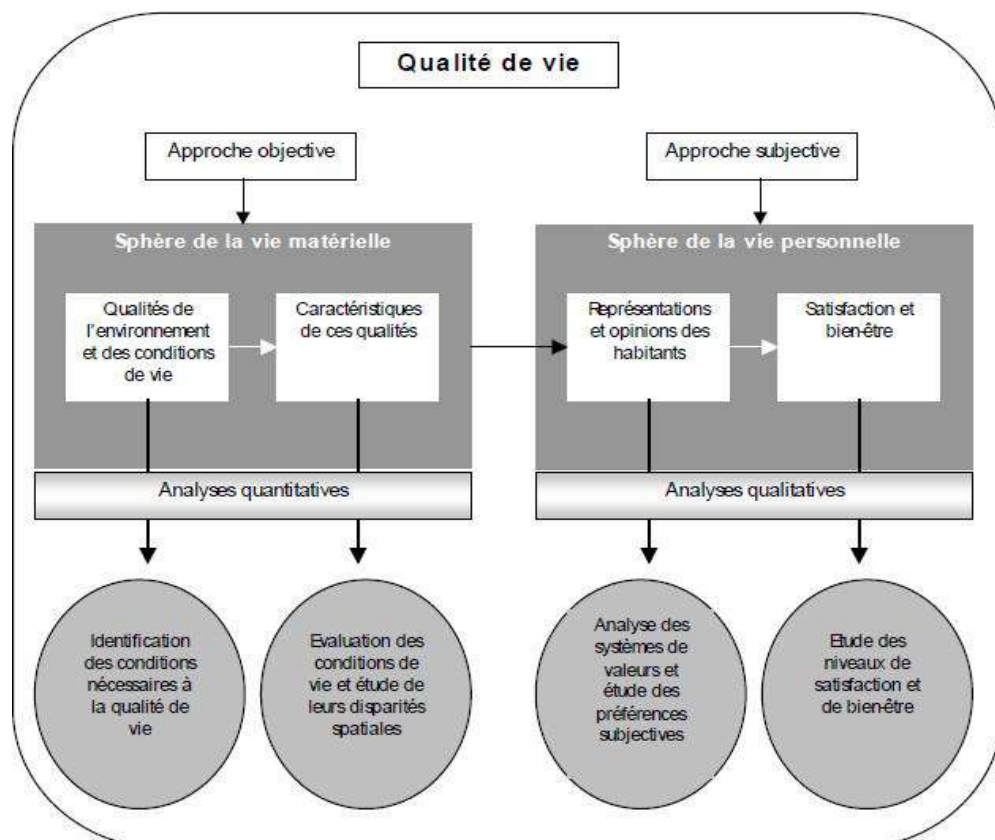


Figure 08 : Approches et systèmes de mesure de la qualité de vie, Source : Barbarino-Saulnier N. 2005

QUALITE DE VIE DANS LE DOMAINE URBAIN

Natalia BARBARINO-SAULNIER (2005) dit que « la qualité de vie est une notion difficile à définir en fait. Son évaluation dans le domaine urbain se base sur deux approches : l'étude objective des conditions de vie des habitants et l'appréciation subjective par les habitants de leur propre bien-être ».

Dans le même cadre, Sénécal, G., Hamel, P. J. & Vachon, N. (2005), « la qualité de vie en milieu urbain serait ainsi conditionnée à la fois par des facteurs objectifs, comme les aspects physico-morphologiques et socio-économiques du milieu urbain, mais aussi par des dimensions subjectives qui relèvent des valeurs, des perceptions et des aspirations de chacun ».

Sur la base des travaux de Natalia Barbarino-Saulnier(2005), qui exploitent un ensemble d'entretiens et de questionnaires entrepris avec des professionnels de la gestion urbaine (politiques, urbanistes, architectes, promoteurs, chercheurs, associations, habitants des quartiers représentatifs), il en ressort trois univers distincts qui renvoient à la qualité de vie. Il s'agit de: **l'univers du logement, du cadre de vie et l'environnement social.**

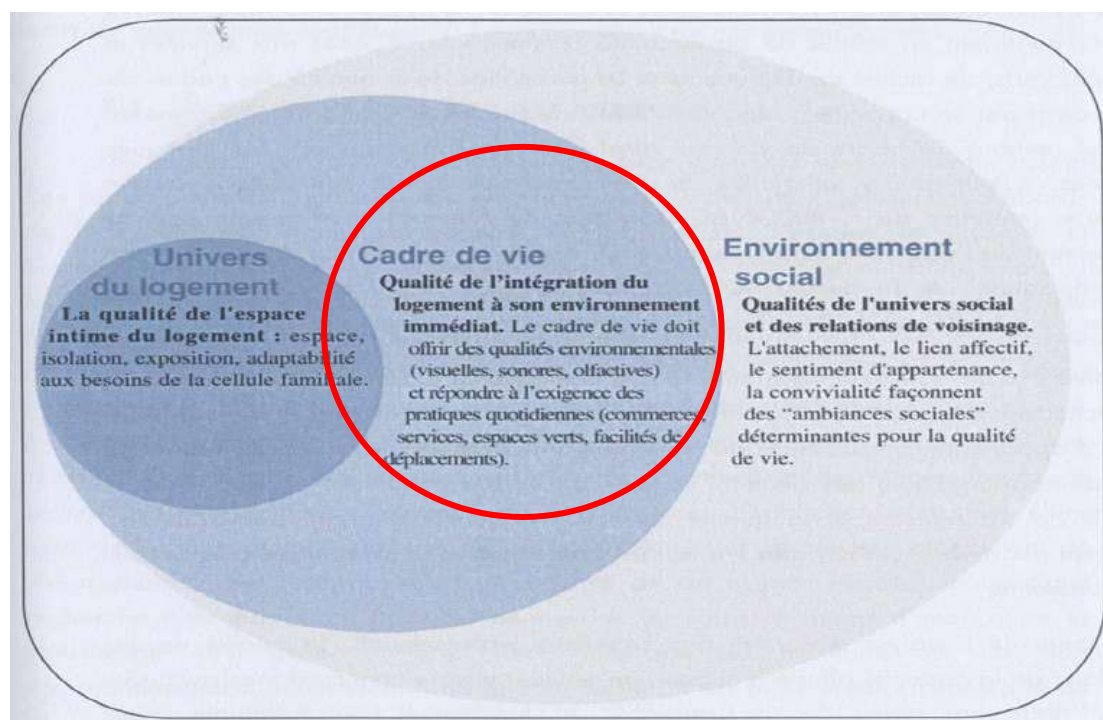


Figure 09 : Les univers de référence de la qualité de vie. Source: BARBARINO-SAULNIER Natalia, 2004.

Le résultat des enquêtes de BARBARINO permettent d'évoquer une qualité de vie multidimensionnelle, construite subjectivement à partir de trois échelles de la vie à la fois individuelle et collective. La qualité de vie est ainsi perçue à travers trois univers de référence complémentaires mais non compensatoires.

Univers du logement

L'univers du logement correspond à la qualité de l'espace intime du logement (espace, confort, isolation thermique, phonique, exposition, ensoleillement). Cet espace de vie restreint doit être adapté aux attentes de chacun et, aménagé en fonction des besoins de la cellule familiale. C'est pourquoi il doit répondre à des critères objectifs (taille, exposition...) ainsi qu'à des critères qualitatifs d'agrément plus spécifiques et individuels.

L'environnement social correspond à la qualité de l'univers social et des relations de voisinage. Ainsi, l'attachement, le lien affectif, le sentiment d'appartenance, la convivialité façonnent des "ambiances sociales" déterminantes pour la qualité de vie.

Le cadre de vie

Le cadre de vie renvoie à la qualité de l'intégration du logement dans son contexte. Auquel, il se doit de proposer des qualités visuelles, sonores, olfactives et, faciliter par la même occasion les pratiques quotidiennes dont les commerces, services, espaces de détente et, déplacements.

La qualité de vie dépend ensuite du rapport qu'entretient ce logement avec son environnement immédiat. Il convient en effet que ce logement soit convenablement intégré à un milieu riche, agréable, et fonctionnel. Le cadre de vie urbain doit ainsi répondre à des qualités esthétiques (qualité architecturale, intégration urbaine, qualité des matériaux de construction, soin porté à l'espace public...) tout en étant le moins nuisible possible (pollution sonore, pollution atmosphérique, pollution visuelle, pollution olfactive...). L'espace urbain doit de plus répondre à des exigences fonctionnelles. Aux qualités morphologiques et environnementales se juxtapose la nécessité de répondre aux besoins du quotidien en termes de disponibilité commerciale, d'accès aux services et aux espaces verts, de facilité de déplacement. « *Le cadre de vie urbain doit ainsi répondre à des qualités esthétiques*

(qualité architecturale, intégration urbaine, qualité des matériaux de construction, soin porté à l'espace public...) tout en étant le moins nuisible possible (pollution sonore, pollution atmosphérique, pollution visuelle, pollution olfactive... »(Certu ,2006)

La perception de la qualité des cadres de vie passe ainsi par sa capacité à répondre et à satisfaire les pratiques et les usages du plus grand nombre. **Le cadre de vie doit être l'agréable support des pratiques quotidiennes.** « Pour qu'il y ait qualité de vie, il faut que la ville soit belle et qu'elle fonctionne ». La qualité de vie semble donc dépendre de l'harmonisation, de la beauté et de la fonctionnalité des territoires qui doivent s'organiser dans le respect de l'équilibre entre commodités et nuisances.

Nous avons abordé dans cette recherche la deuxième sphère qui représente la dimension objective de qualité de vie, c'est celle de du cadre de vie dont les dimensions architecturales, urbaines et environnementales afférentes aux lotissements représentent notre cas d'étude. (Voir Figure n°10)

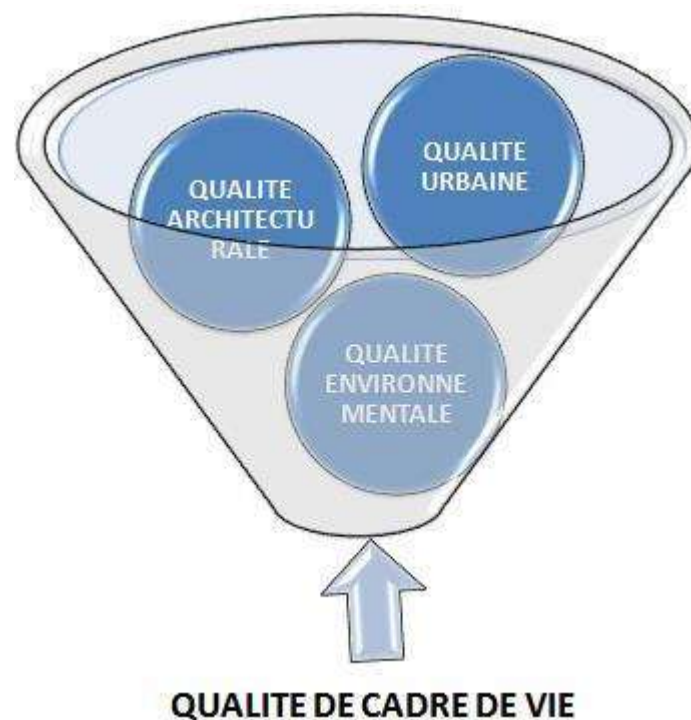


Figure 10 : Les dimensions de qualité de cadre de vie (lotissement). Source :
l'Auteure ,2020

CADRE DE VIE : Support des pratiques**• Qu'est-ce que le cadre de vie ?**

Ce qui fait le cadre de vie des Aïnés dépasse largement le domicile, même si celui-ci en est le centre. A la sphère intime et individuelle du logement, il faut ajouter le voisinage proche, le lien social, le continuum des services et des commerces qui rendent plus simple la vie quotidienne. La présence d'équipements, les questions de propreté, de qualité des espaces extérieurs, de proximité des services, le sentiment de sécurité [...] participent donc de la notion de cadre de vie (FRANCO, 2010, p.26).

Il n'existe pas de définition simple du cadre de vie [RIZK, 2003]. De manière générale, il est possible d'envisager l'environnement des personnes en deux catégories :

- l'environnement physique (par exemple : le site d'implantation, la construction, les aménagements, le mobilier, les objets mis à la disposition, le climat, la lumière, le bruit, la flore, la faune, etc.)
- l'environnement social (par exemple : associations, voisinage, êtres humains, animaux, culture, opinions, principes d'action, etc.)

LE CADRE DE VIE : Un enjeu socio-politique

L'importance du cadre de vie n'est pas seulement pour la qualité de vie des populations, mais aussi de manière plus générale pour l'image d'une ville. Il est un enjeu désormais admis par tous. Le cadre de vie participe à la qualité de vie quotidienne des habitants, il joue aussi un rôle actif dans le développement économique, social et environnemental de l'agglomération.

Les attentes et besoins des usagers en matière de cadre de vie vont avoir des répercussions directes sur les priorités en matière de planification, d'aménagement urbain et d'équipements. Un enjeu d'autant plus primordial, que le cadre de vie est à

la croisée d'autres problématiques, comme les déplacements, la pollution ou les risques.

LE CADRE DE VIE : Une représentation des citoyens

Cette dimension du cadre de vie occupe une place considérable dans les représentations des citoyens. Et tous ces programmes de requalification urbaine permettent d'évaluer l'importance allouée à cet espace restreint de la vie quotidienne souvent assimilée au quartier d'habitation. Le cadre de vie peut être décomposé en trois unités spécifiques qui se structurent tour à tour en fonction des potentialités et des fonctionnalités des territoires, de la qualité environnementale des espaces de vie et de l'ambiance urbaine. Chacun de ces domaines se décline ensuite en paramètres jugés essentiels à la qualité de vie quotidienne.

- Les potentialités et les fonctionnalités des cadres de vie se construisent ainsi autour de la proximité des transports en commun, des facilités de déplacement, de la proximité des commerces et des services, de la proximité des espaces verts et des équipements publics.

- Les exigences environnementales dépendent quant à elles de la qualité des ambiances sonores, de la qualité de l'air et de la propreté des territoires.

- L'ambiance urbaine dépend du calme, de la sécurité et de la qualité architecturale des quartiers.

Cette définition balaye l'ensemble des champs évoqués de manière consensuelle par les individus interrogés.

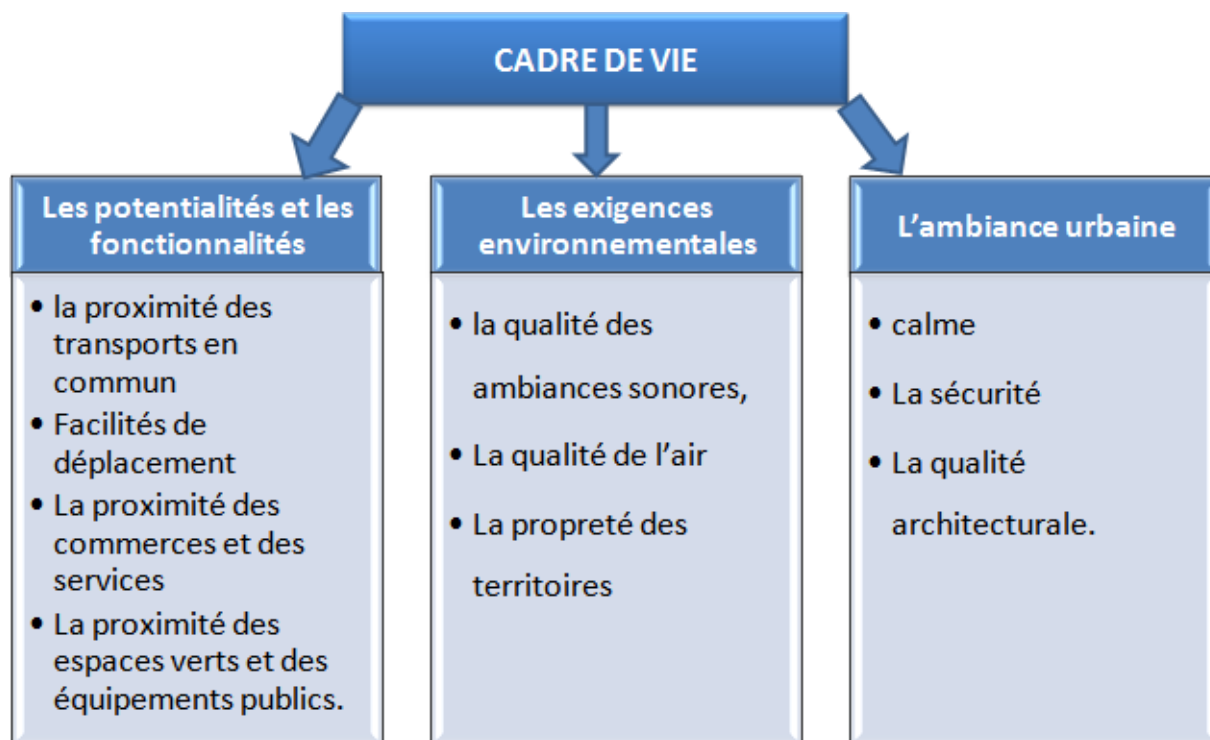


Figure 11 : Trois unités qui structurent le cadre de vie.

Source : l'Auteure, 2020

II.2.4.3. CADRE DE VIE : Une échelle d'action des politiques urbaine à différents niveaux

Selon **Sandrine Manusset**, L'amélioration du cadre de vie, l'un des points d'actions mis en avant de par la politique de la ville. Enoncé contingent de l'environnement urbain, le cadre de vie et ses actions imposent de considérer trois échelles différentes :

Au niveau du logement, (qui ne sera pas abordé dans le cadre de cette recherche), celle du quartier et celle de l'agglomération.

Au niveau du quartier, c'est le vécu quotidien des habitants qui est abordé, au travers des notions de fonctionnalité, de service, de convivialité, d'agrément : accessibilité aux commerces et aux services, proximité des espaces verts, propreté de la ville.

Au niveau de l'agglomération, ce sont plus l'image et l'attractivité générale vis-à-vis des différents publics (habitants, visiteurs, entrepreneurs, investisseurs, touristes...) qui sont concernées : la répartition entre les espaces naturels ou agricoles

et les espaces artificialisés, la part du “vert” dans le territoire, la qualité des paysages, l’offre de loisirs et de détente, etc.

II.2.4.4 Le cadre de vie au sein des lotissements :

La mesure de la *qualité cadre de vie* au sein du lotissement ne se limite plus à la présence d’un certain nombre d’équipements ; des aspects plus qualitatifs sont mis en avant au travers des questions de propreté, de qualité des espaces extérieurs, de proximité des services et d’amélioration du sentiment de sécurité. Les interventions des acteurs de terrain qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants permettent de résoudre des problèmes de la vie quotidienne et d’améliorer durablement la gestion ces opérations en prenant mieux en compte leur réalité (configuration urbaine, attentes et usages des habitants...) dans l’organisation et la mise en œuvre des prestations.

La notion d’intégration urbaine décrit justement la qualité d’insertion d’un lotissement dans son contexte urbain, qui influe sur la qualité de réalisation des pratiques sociales. L’intégration d’un lieu devrait donc être pensée en termes fonctionnels, sociaux et formels. L’intégration urbaine de qualité rend possible l’expression de la spécificité du lieu tout en respectant la continuité et en générant des complémentarités avec le contexte.

Si l’on considère un ensemble comme le quartier, la qualité s’exprime d’abord en termes de diversité : il est question ici de la diversité fonctionnelle (diversité des commerces, cafés, espaces de loisir), mais aussi de la diversité des configurations sociales des lieux reflétant la diversité des usagers et une diversité d’ambiances. Mais pour que cette diversité ne s’exprime pas sous une forme anarchique, elle doit répondre aussi à certains principes d’unité et d’organisation, répondants à la lisibilité et à la sécurité. Ainsi la cohérence d’un ensemble comme le quartier s’exprime dans le registre fonctionnel, social et spatial.

III. LA QUALITE URBAINE,

DE QUALITE DE VIE A LA QUALITE URBAINE, Une précision conceptuelle :

En quête d'une précision conceptuelle Nicolas Chausson(2014) révèle que la qualité urbaine n'est pas déconnectée de la qualité de vie. Elle en est une composante et s'apparente aux caractéristiques du cadre de vie dans lequel vivent les individus. Cependant, l'évaluation de la qualité de vie ne peut se limiter à cette seule composante. Il faut également tenir compte des conditions de vies des individus. Poser la question de la qualité de vie conduit donc à aborder la qualité urbaine. En plaçant l'individu au centre de la démarche, en l'interrogeant sur sa qualité de vie, on l'interroge implicitement sur ce qui est important pour lui, sur ses besoins quotidiens, en lien avec ce qu'offre et ce que permet son cadre de vie. « *S'il est illusoire d'établir les qualités urbaines recherchées par tous, peut-être est-il plus « universel » de savoir ce que les gens désireraient éviter* » (Christophe Mager, 2014).

La présente recherche passera donc par une exploration de la littérature pour étudier la qualité urbaine dans un sens disons exhaustif et interdisciplinaire et, donner des indications permettant d'y parvenir alors que celle-ci est difficile à saisir avec précision dans le détail est une tâche difficile, non seulement en raison de son approche interdisciplinaire, mais aussi à cause des conditions dans lesquelles l'espace bâti est planifié et produit. Le but n'est pas seulement de savoir quelle qualité doit être produite, mais aussi avec quelles contraintes, quels instruments, quels processus et quels acteurs l'objectif recherché peut être atteint. On recherche donc des résultats non seulement sur le plan **de la qualité du produit, mais aussi sur celui de la qualité du processus.**

« La qualité urbaine est une notion difficile à définir, voire même polysémique en fonction du point de vue adopté. Cette notion doit-elle être entendue d'un point de vue esthétique ? Qualité des formes urbaines, organisation, dimensionnement et hiérarchie des voiries, ordonnancement des bâtiments, espaces et équipements publics... Doit-on plutôt l'entendre sous l'angle des usagers, visiteurs ou habitants ? Qualité des espaces publics mais aussi des logements, présence, qualité et accessibilité des aménités urbaines, loisirs, culture, emploi, sports, éducation, santé,

etc. Ou alors s'intéresse-t-on plutôt au processus de production ou de gestion de la ville ? Gestion plus ou moins démocratique de la ville, modes de gouvernement ou de gouvernance, participation des citoyens à la vie de la cité...» (Nicolas Chausson, 2014).

La qualité urbaine est un concept flou dont il est difficile de proposer une définition consensuelle. Afin d'en identifier les contours, notre approche se propose de l'aborder par le concept de qualité de vie, en référence aux travaux de Natalia Barbarino-Saulnier. Selon elle, la qualité de vie a deux visages. Le premier est objectif et interroge les « conditions externes d'existence » qui s'apparentent à la vie matérielle et aux espaces géographiques dans lesquels vivent les gens. Le second est subjectif, puisqu'il fait état d'un « processus interne propre à chaque individu et à chaque groupe de la société » qui détermine selon ses affinités et son système de valeurs, les critères d'évaluation de sa propre qualité de vie.

Selon Jean-Philippe Dind (2009) : « *La qualité urbaine est la capacité objective et subjective des environnements urbains de répondre aux demandes variées des différents usagers* »

«...(...)...*L'utilisation de ce concept varie selon les différents domaines spécialisés (p. ex. urbanisme, sociologie urbaine, économie territoriale)* » (SUPAT, 2013, p. 16)

La qualité urbaine doit donc être comprise sur un plan multidimensionnel, elle est observée sous un angle différent selon l'orientation adoptée:

L'urbanisme : utilise ce concept comme une grandeur cible vers laquelle on peut tendre principalement par une interaction coordonnée entre infrastructures, bâtiments et surfaces libres.

La sociologie urbaine: analyse les qualités urbaines notamment à l'aide d'activités et de caractéristiques (ex. durée d'habitation, style de vie) de différents groupes sociaux dans l'espace urbain, leur perception de l'espace et leur participation aux processus urbains.

L'économie territoriale : se concentre sur la qualité de l'emplacement et les propriétés du site en tant que valeur monétaire.

Mais aux côtés de ces trois accès spécialisés, la qualité des modèles effectivement existants, vécus et ressentis est étroitement liée aux attentes et valeurs des utilisateurs de l'espace.

QUALITE URBAINE, Répertoires de signification :

Les significations potentielles de la qualité urbaine sont infinies. Le défi posé aux concepteurs de l'urbain consiste à définir un programme «de qualité» pour tout espace urbain en sachant - ou souvent en ne sachant pas - que ce qu'est la qualité sous un certain regard ne l'est pas sous un autre. La qualité urbaine ne peut donc pas se contenter de normes techniques, mais doit être pensée pour offrir un support à la multiplicité des significations qu'y projettent les usagers.

Selon (Sandra Guinand et al,2009) « *On partira de quatre registres de signification des espaces de vie que sont l'opportunité, la convivialité, l'accessibilité et la cohérence. Ces registres de signification seront mis en rapport avec les dimensions des lieux sur lesquelles devrait porter la conception de la qualité urbaine : les fonctions, les configurations et les normativités des lieux, ainsi que leurs agencements au sein des territoires* ».

LA QUALITÉ COMME OPPORTUNITÉ : les fonctions

La ville des temps modernes a été pensée comme une addition de fonctions distinctes en réponse à des besoins clairement définis : habiter, travailler, circuler, se distraire s'inscrivant réciproquement dans le logement, l'entreprise, la route, la zone de détente. Cette linéarité fonctionnelle, sorte d'allégorie industrielle basée sur une vision mécaniste des besoins individuels, est à revisiter.

D'abord, l'être humain n'est pas qu'un rouage dans la « machine à habiter » que serait la ville : ses besoins ne sont pas seulement « techniques » mais s'expriment simultanément en termes d'interactions sociales, de quête d'informations et surtout de sens. Tout lieu est donc potentiellement support de diverses activités et d'interactions entre ces activités : la rue, en plus d'être dédiée à la mobilité automobile, est une opportunité pour la promenade, le jeu, la rencontre, etc. A ces différentes activités sont associés différents types d'interactions sociales, du plus exposé au plus intime. Le zonage monofonctionnel ne convient donc pas à l'émergence d'une qualité urbaine qui tienne compte non seulement des besoins techniques mais aussi sociaux et identitaires.

LA QUALITÉ COMME CONVIVIALITÉ : Les configurations

Les lieux urbains sont évalués selon les usages. Si les rôles de ces lieux dépendent des fonctions qui s'y imprègnent, la qualité dépend elle aussi des modalités d'aménagement, du contexte social et, de l'ambiance. Ainsi la qualité est aussi la convivialité, un argument justifié par l'agrément des lieux, ainsi que par leur maîtrise des nuisances et leur sécurité. Cette convivialité s'exprime sous l'angle des configurations techniques, sociales et sensorielles. La qualité est aussi liée à l'ambiance, à savoir aux configurations visuelles, sonores, tactiles, olfactives qui rendent l'expérience sensorielle plus ou moins agréable et signent en partie l'identité des lieux. Un équilibre est à penser entre le naturel et le culturel, le végétal et le minéral, l'animation et le calme.

III.2.2.a. Configuration technique, réfère à l'ergonomie des lieux : en quoi les configurations des supports de l'activité rendent-elles l'usage à la fois sûr et attrayant ? par exemple : une place de jeu est-elle adaptée pour les enfants, en termes de loisirs et de sécurité ?

III.2.2.b. Configuration sociale, ou de convivialité: la signification sociale des lieux serait liée à la « *perception des similarités, reconnaissance de l'interdépendance, souhait de maintenir l'interdépendance, sentiment d'appartenance, partage de relations affectives positives, communauté d'intérêts (consciente ou latente)* ». (Jean-Philippe Dind, 2009) S'il ne s'agit pas de « prescrire » la qualité sociale des lieux, il faut être à la limite attentif aux formes qui exagèrent dans l'appropriation et l'exclusion : rues monopolisées par les automobilistes, espaces verts des grands ensembles exposés aux regards de tous. Il s'agit par conséquent de concevoir la qualité sous l'angle des configurations relationnelles les plus souhaitables.

III.2.2.c. configuration sensible, l'agrément des lieux est aussi lié à leur configuration sensible: les configurations sonores et lumineuses, les paysages minéraux ou végétaux, les motifs naturels ou artificiels doivent être pensés pour faciliter les usages du point de vue des conditions visuelles, sonores, olfactives, tactiles, etc. Ces conditions sensorielles facilitent les pratiques : en parlant

d'ergonomie ; mais elles ont également une répercussion émotionnelle et esthétique qu'il faut prendre en compte.

LA QUALITÉ COMME REGULATION :

La notion de régulation découle de ce qui précède. L'être humain est territorial, ses actions s'inscrivent dans des lieux plus ou moins fortement appropriés, ce qui implique de définir des règles d'accès et de contrôle : pour qui le lieu est-il accessible, quels sont les usages autorisés, et quelles normes marquent-elles ces territorialités ? Tout lieu est ainsi défini par des ouvertures et des limites, matérielles ou symboliques, qui s'expriment en termes de régulation fonctionnelle, sociale et spatiale. Par exemple, d'un point de vue social, la mosquée est un espace public, mais certaines restrictions d'usage sont inscrites dans les normes religieuses, et relayées par les configurations spatiales (symbolisme et matérialité de l'architecture) ainsi que par les règlements religieux. Ainsi on peut adopter une classification de la régulation territoriale des lieux sur une échelle qui va du plus « ouvert » au plus « fermé », ceci dans les différents registres mentionnés.

- a- La régulation fonctionnelle**, on peut distinguer des lieux généralistes où les usages sont permissifs (un parc ...) ou plus spécialisés (une route principale); la régulation fonctionnelle est définie par des conventions explicites ou tacites, qui peuvent prendre la forme de divers règlements.
- b- La régulation sociale**, on distingue l'accessibilité des lieux sur un axe qui va du plus collectif (la rue) au plus privatif (le logement); la régulation sociale est définie par le statut juridique de l'espace, qui est public ou privé. Ces notions sont encore modulées d'un côté par des mesures limitant l'accès aux espaces publics (ex : heures d'ouverture), de l'autre par des servitudes qui restreignent les droits de la propriété privée (ex : droit de passage).
- c- La régulation spatiale**, on peut distinguer les lieux en fonction de leur ouverture et de leur accessibilité : certains sont très ouverts (une terrasse de café) et d'autres plus intimes et éloignés (un banc au fond d'un parc). Cette régulation spatiale est en lien avec les deux précédentes, qu'elle appuie ou contredit.

LA QUALITÉ COMME AGENCEMENT (Cohérence):

L'évaluation faite par l'usager de la qualité des environnements urbains sont non seulement les qualités des lieux qui sont évaluées, mais aussi la qualité de leurs interrelations puisqu'ils ne sont pas appréhendés par les usagers comme des entités séparées, mais s'articulent plutôt aux lieux voisins pour former des territoires plus ou moins cohérents, Ce sens qui procède par associations et distinctions, est inné, du fait que nombreux sont les exemples d'entités à la fois individuelles et faisant partie d'un collectif, l'exemple de l'individu au sein de sa famille. Ces structures semblent être en lien avec deux registres de signification : celui de la **différenciation, de l'autonomie, de la diversité et de la liberté** pour les éléments séparés ; celui **de l'appartenance, de la cohérence, de la sécurité et de l'ordre** pour les ensembles groupés. Ces significations contribuent à l'évaluation de nos espaces de vie, où l'on cherche à lire à la fois la diversité des lieux ainsi que la cohérence de leurs agencements au sein des ensembles.

LA QUALITE URBAINE, Un Concept Multidimensionnel

Les qualités urbaines sont le fruit de la combinaison d'aspects urbanistiques liés à l'espace social. Pour les promouvoir, il faut probablement concilier des stratégies et des mesures venant de différents domaines ainsi qu'établir des concordances correspondantes sur le plan des priorités politiques, économiques et sociales. *«Les qualités urbaines sont les modules de l'urbanité. A chacune de ces qualités a été affectée une série d'aspects liés à l'espace social et à l'urbanisme, qui, en raison de leur abstraction, sont applicables à des situations et à des lieux tout à fait différents et visent à aider les planificateurs et les urbanistes dans le processus de planification.»* (UPSMT, 2013, p. 57)

LES SEPT QUALITES URBAINES,

- **La centralité** signifie qu'une situation est particulière pour de nombreux utilisateurs. Plus il y a des individus qui utilisent cette localité dans leur rayon d'action, plus le lieu est central.

- **L'accessibilité** signifie qu'une situation est spatialement et temporellement ouverte à divers utilisateurs et types d'utilisations.
- **L'utilité** signifie qu'une situation répond aux exigences de divers utilisateurs et types d'utilisations que l'on rencontre dans cette localité.
- **L'adaptabilité** signifie qu'une situation peut être adaptée de façon aussi flexible que possible aux exigences variables en fonction des divers utilisateurs et types d'utilisations.
- **L'appropriation** signifie que différents utilisateurs et milieux sociaux sollicitent une situation par leurs pratiques qui renvoient à leurs besoins spécifiques.
- **La diversité** signifie que différentes utilisations, différents utilisateurs, milieux et formes de territoire sont présents dans une situation.
- **L'interaction** signifie que différents utilisateurs ont des influences mutuelles en rapport avec une situation territoriale.

LES DIMENSIONS DE LA QUALITE URBAINE :

Il est difficile de désigner un corpus de connaissances qui pourrait constituer une sorte d'épistémologie de la qualité urbaine, en particulier des théories ou des idées liées à la conception urbaine ou au projet.

Pour aborder la complexité de la définition de la qualité urbaine, nous nous intéresserons tout d'abord à trois registres d'analyse évoqués par Prigent (2007), Lévy et Spaigai (1992) : **qualité formelle, qualité fonctionnelle, qualité environnementale** et D'après Da CUNHA (2014) qui prolonge **ensuite son réflexion par la prise en compte de la notion de qualité d'usage et de qualité des ambiances**. Selon d'Antonio Da Cunha et de Sandra Guinand (2014), la qualité urbaine peut en effet **s'analyser en fonction de six grandes dimensions (Figure 13)**. Nous aurons donc à traiter six dimensions, dont la qualité environnementale (considérée comme dimension indépendante).

LA QUALITE FORMELLE :

Composer avec densité, diversité et perméabilité. C'est la qualité qui appréhende l'espace dans sa matérialité physique, renvoie aux instruments de la

morphologie et de la composition urbaine. Selon Da CUNHA (2014) : l'essence des instruments de la qualité urbaine est ici celle de la morphologie (Fig 12) et de la composition urbaine en tant que représentation, visant à organiser l'espace de la ville et à lui apporter cohérence, continuité, lisibilité et capacité d'évolution. Prigent en (2007) a indiqué les éléments qui y concourent à définir une forme urbaine de qualité tel que :

- diversité morphologique et typologique du bâti.
- dimensionnement proportionné des espaces.
- respect de la valeur patrimoniale des formes urbaines.
- découpage entre l'espace public et privé.
- traitement des espaces intermédiaires de transition.
- les limites interactives.
- mise en place des relations entre le bâti et la voirie.

« La fabrication des formes urbaines exprime des priorités sociales et transmet des valeurs culturelles qui sont au cœur de la notion de qualité » DA CUNHA & GUINAND (2014). La forme urbaine c'est une structure de correspondance entre une organisation sociale et sa distribution spatiale.

Finalement, « la qualité formelle se décline en terme de qualité d'agencement, soit l'intégration d'un espace dans son contexte urbain qui influence la réalisation des pratiques sociales » (DIND, 2009).

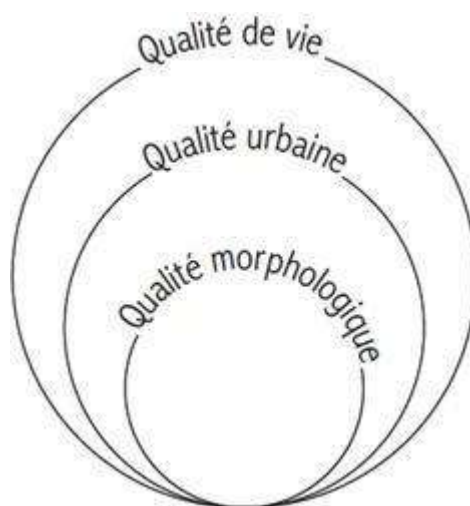


Figure 12 : emboîtement des concepts :de la qualité de vie à la qualité morphologique(formelle) en passant par la qualité urbaine, source : L.Harmann, 2016

A priori, la qualité formelle, équivalente à qualité morphologique, ne constitue qu'une dimension, parmi d'autres, du concept de qualité urbaine.

La qualité fonctionnelle :

C'est la dimension de la répartition des activités, des équipements ou des fonctions dans la ville. Forme et fonction sont liées. La notion de qualification fonctionnelle interroge les occupations et les activités comme champ d'opportunités d'usage.

Selon Da CUNHA & GUINAND (2014) « *la diversité des publics est le gage d'une qualité fonctionnelle soulignant l'importance d'activités diverses et d'équipements multiples, ces espaces fonctionnant alors comme des « attracteurs »* ».

Qualité d'intégration : prendre en compte les contextes urbains,

Est une dimension transversale aux aspects formel et fonctionnel de la qualité. Selon Da CUNHA & GUINAND (2014) « *la notion de qualité formelle et fonctionnelle incluent la notion de qualité d'intégration-formelle fonctionnelle- au contexte* » elle repose sur la nécessaire prise en compte du contexte géographique et historique pour construire une qualité urbaine.

La notion d'intégration urbaine décrit justement la qualité d'insertion d'un lotissement dans son contexte urbain, qui influe sur la qualité de réalisation des pratiques sociales. L'intégration d'un lieu devrait donc être pensée en termes fonctionnels, sociaux et formels. L'intégration urbaine de qualité rend possible l'expression de la spécificité du lieu tout en respectant la continuité et, en générant des complémentarités avec le contexte.

Si l'on considère un ensemble comme le quartier, la qualité s'exprime d'abord en termes de diversité : il est question ici de la diversité fonctionnelle (diversité des commerces, cafés, espaces de loisir), mais aussi de la diversité des configurations sociales des lieux reflétant la diversité des usagers et une diversité d'ambiances.

Mais pour que cette diversité ne s'exprime pas sous une forme anarchique, elle doit répondre aussi à certains principes d'unité et d'organisation, répondants à la lisibilité et à la sécurité. Ainsi la cohérence d'un ensemble comme le quartier s'exprime dans le registre fonctionnel, social et spatial.

Qualité d'usages : protection attrait et confort ;

Cette dimension évalue la capacité d'un espace à répondre aux demandes des habitants-usagers-citoyens. Les usages représentent les pratiques quotidiennes d'un individu dans son espace. Ils désignent « *l'ensemble des actions sociales qui se présentent dans un certain cadre spatial et temporel* » (Zepf, 1999,66).

Son analyse passe par l'étude des pratiques sociales et du vécu des habitants, une explicitation de leurs attentes, une écoute des intentions des responsables locaux ainsi qu'une analyse de leurs programmes d'action.

Dit Da CUNHA& GUINAND (2014) en référence de synthèse de Gehl (2010) qui propose une méditation sur la « ville » à bâtir à l'échelle humaine selon trois niveaux supplémentaires : protection, confort et attrait.

La qualité par ambiances ; percevoir, lire et ressentir :

Renvoie à la dimension sensible (expérience sensorielle des lieux) et immatérielle de l'espace (représentations et rapport de signification aux données spatiales).

La notion d'ambiance qualifie des situations d'interaction sensible comprises comme l'expérience qu'on fait d'un lieu donné à un moment donné. Selon N. Tixier et J.-F. Augoyard (2007), elle implique : un rapport sensible au monde; l'étudier nécessite une approche pluridisciplinaire qui prend en charge les dimensions construites, sensibles et sociales de l'espace habité. Utilisée pour l'habitat, l'espace public, les espaces de travail ou de commerce, les espaces de la mobilité, les espaces de représentation, elle désigne une situation d'interaction sensible. Utilisée pour l'étude des espaces ainsi que pour leur conception, il s'agit, des configurations sensibles, situant l'expérience de l'utilisateur au cœur du projet.

La qualité des ambiances est alors le résultat global de la synthèse perceptive des volumes, de la lumière, des rapport plein/vide, de la couleur, du végétal, des sons, des odeurs, des mouvements, des aménités, etc. ; qui rendent l'expérience sensorielle des lieux plus en moins agréable et qui démarquent leur identité. D'après DIND (2009), la qualité des ambiances se définit également comme : « *un espace doit permettre à tous les individus d'acquérir un sentiment d'appartenance vis à vis de l'espace en question et doit garantir un sentiment de bien-être* ».

De la qualité urbaine à la qualité environnementale, maîtriser l’empreinte écologique, intègre la préoccupation autour des questions d’utilisation du sol, de consommation énergétique et de production de déchets. Dans ce qui suit, l’on abordera la qualité environnementale en tant que dimension indépendante de la qualité urbaine.

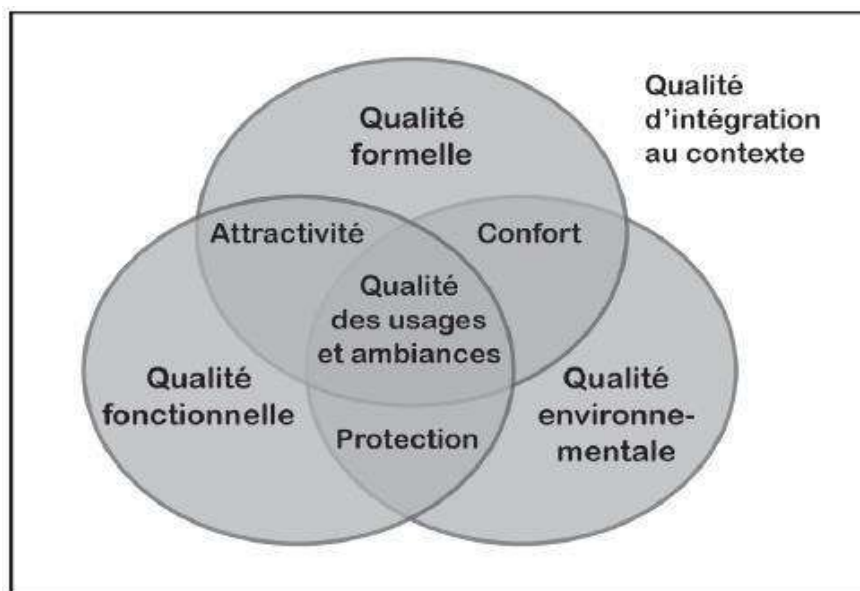


Figure 13 : Les dimensions de la qualité urbaine. Source : Da Cunha, 2014.

IV. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE,

La crise écologique et le penchant au développement durable ont incité à des modes de vie différents, notamment l’accès à un habitat écologique et à une mobilité plus durable. La qualité environnementale se transforme ces dernières années en approche urbanistique, qui sous-tend une réflexion sur l’éco-conception des ensembles bâtis et des infrastructures capables de répondre à l’urgence écologique (Peuportier, 2013).

Définitions : Selon le dictionnaire *Larousse*, l’environnement constitue « l’ensemble des éléments objectifs (qualité de l’air, bruit, etc.) et subjectifs (beauté d’un paysage, qualité d’un site, etc.) constituant le cadre de vie d’un individu ». Toute étude sur l’environnement se concentre simultanément sur l’individu et sur l’environnement. Dans cette perspective, « l’environnement, avec l’ensemble des éléments naturels ou artificiellement créés par l’homme, constitue le cadre de vie de l’individu ». Considéré comme acteur dynamique, l’homme n’est pas une machine dont le rôle sur l’environnement est passif. Bien au contraire, il perçoit, ressent, se

représente et se projette dans son environnement. Ce dernier est le reflet des décisions, des préférences..., de l'homme.

La qualité environnementale selon la Définition wikipédia est un concept transversal qui regroupe pour des choix de société concrets (urbanisme, logement, moyens de transport, énergie, industrie...) des normes, des objectifs de respect de l'environnement, de développement durable ainsi que des critères plus subjectifs comme la qualité de vie.

On peut considérer que la qualité environnementale se mesure par le rapport entre les bienfaits économiques et sociaux du choix de société considéré et ses conséquences écologiques, sanitaires et en qualité de vie, mesuré par la capacité de faire durer ce choix dans le temps (cf. développement durable). Elle a pour objectif de la maîtrise de l'empreinte écologique de la ville, notamment avec une utilisation logique des ressources naturelles, cette qualité permet de créer des lotissements sur la base d'une réflexion environnementale, écologique mais aussi récréative, sociale, esthétique et spatiale.

Les approches environnementales de l'urbanisme nous renseignent sur les manières de produire de la qualité environnementale. Tel que l'Approche Environnementale de l'Urbanisme qui permet aux collectivités locales d'intégrer la dimension environnementale et énergétique dans leurs opérations d'aménagement et leurs projets d'urbanisme.

V.2 DEMARCHES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La qualité environnementale du cadre de vie n'est pas une notion claire et consensuelle, que ce soit pour les habitants, pour les acteurs urbains ou pour nous en tant que chercheurs qui travaillent sur la ville à partir d'approches disciplinaires très variées.

Au début des années 90, les acteurs de la construction se sont engagés dans une réflexion de fond sur leurs pratiques, en considérant que les questions d'environnement nécessitaient d'être mieux traitées. Un des produits les plus significatifs de cette réflexion est communément appelé aujourd'hui la « démarche HQE », pour Haute Qualité Environnementale. Cette approche de la notion de qualité environnementale dans le bâtiment a profondément renouvelé les modes de pensée et commence à faire évoluer la pratique opérationnelle des opérations de construction.

Toutefois, la définition d'une qualité environnementale de l'aménagement s'avère encore aujourd'hui assez floue.

- Jusqu'au l'année 2004 un groupe composé (le SNAL, l'association HQE, l'ADEME, le Ministère de l'Équipement et l'UNSFSA, réunis au sein d'un comité de pilotage sous maîtrise d'ouvrage du SNAL, ont confié au cabinet SETUR1) pour l'élaboration d'une méthodologie pour l'application **d'une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement (lotissement et ZAC)** dans une perspective de développement durable. La méthodologie a pour but de maîtriser les impacts environnementaux des opérations d'aménagement, d'accroître leur qualité globale, ainsi que celle des futures constructions, dans une perspective de développement durable. Elle est à l'usage des aménageurs, qu'ils soient privés ou publics. Elle est applicable aux aménagements de type lotissement et aux ZAC simples.

- **La démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement (lotissement) :**

Cette démarche a été créée afin de prendre en compte les besoins et le bien-être de l'être humain et le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme. Elle définit un mode d'organisation et des outils (grilles thématiques, fiches d'actions...) qui permettront d'atteindre une qualité environnementale. Cette expérimentation sur le terrain va ainsi permettre d'approfondir la méthode en fonction des réalités opérationnelles et d'affiner ainsi les conditions de sa mise en œuvre, que ce soit en matière du management d'opération ou en matière d'approche thématique.

LES INDICATEURS DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Gestion des énergies :

Elles font partie des préoccupations de la municipalité qui pourrait par exemple, dans le cadre de la réalisation du lotissement communal, intervenir sur deux points :

- La mise en place de candélabres à faible consommation énergétique sur l'ensemble du lotissement ;

- L'instauration dans le cahier des charges de cession de terrain de spécifications particulières relatives au respect des cibles de la démarche HQE en matière d'économie d'énergie.

Réduction des besoins en énergie et optimisation des consommations grâce à des choix architecturaux qui, par une conception bioclimatique très rigoureuse (implantation et orientation, dimensions et emplacement des surfaces) induiront une forte réduction de besoins.

L'orientation et la topographie du site favorisent l'utilisation des énergies renouvelables. A la vente des terrains, un cahier des charges de cession de terrain spécifique sera remis aux constructeurs, et des engagements (notamment en termes d'économie d'énergie et de recours à des énergies renouvelables) devront être mis en avant. Dans ce document, ces derniers trouveront des prescriptions de qualité environnementale pour le bâti (préférence pour les matériaux locaux et inertes pour la santé, chauffage, ventilation, récupération de chaleur, matériel économe) définies par le maître d'ouvrage.

Déplacement et accessibilité

La proximité du centre-ville, d'espaces de services (zone commerciale et collèges, ...), incitent à mettre l'accent sur la question des déplacements doux au gré de la place de l'automobile dans les projets d'aménagement.

Gestion des déchets :

La mise en place du tri sélectif, du service de ramassage des encombrants puis des déchets verts.



Figure 14: Gestion des déchets.

Source, <http://www.leconomiste.com/article/1005534-valorisation-des-dechets-menagers>

Contexte social et usage

Le projet de voirie anime une réflexion sur la mixité des fonctions, pour mettre en avant une vitrine économique. Ainsi, les lots en proximité de la future voie devraient être dédiés à l'activité, mais en évitant au maximum d'éventuelles nuisances pour les habitants. La mixité sociale sera également envisagée à l'échelle du lotissement.

Gestion des Eaux :

Etude hydrologique spécifique au terrain pour assurer une bonne gestion des eaux. La conception générale favorisera la mise en œuvre de techniques alternatives pour préserver la ressource en eau(en terme de construction et de gestion).

Le contrôle des eaux pluviales devra être pris en considération. Si le site bénéficie d'extensions agricoles qui permettent un support au système de régulation et de contrôle des eaux de ruissellement. Stocker et réguler les flux par la création de plans d'eaux et de canaux qui répondront aux exigences du développement durable tout en répondant au parti urbanistique et paysagé du projet. L'assainissement devra être étudié avec soin pour être adapté au système local.

Paysage et biodiversité

Garantir la pérennité d'espaces verts dans un objectif de développement durable.

La proximité d'une forêt est un atout important en termes de qualité paysagère. La nature verte du site et du paysage sera valorisée, notamment à travers le système de gestion des eaux pluviales. En ce qui concerne les aspects environnementaux, il permet notamment de gérer les éventuelles atteintes à la propreté et, à la gestion des déchets etc...

IV .4. La qualité environnementale à l'échelle de l'habitation :

Aspects bioclimatiques : intégration des paramètres climatiques dans l'aménagement et les constructions.

Matériaux : promotion de matériaux sans atteinte pour la santé et l'environnement.

Efficacité énergétique : maîtrise des consommations, énergies renouvelables, appareils performants.

Parti paysagé développant un caractère écologique.

Optimisation des notions de confort, de santé, d'économies globales et d'environnement à l'échelle des logements.

V. LA PRODUCTION DE QUALITE DANS LES LOTISSEMENTS, Aspects stratégique et le rôle des acteurs.

Les tissus urbains réalisés par les lotissements peuvent être considérés comme des structures évolutives et inachevées, capables de récupérer les potentialités inexprimées à l'intérieur du périmètre urbain consolidé. Les pratiques d'aménagement doivent être précisées et modulées selon les contextes et les échelles d'intervention. Action de projection, d'agencement différencié des espaces urbains visant une amélioration de la qualité des cadres de vie de tous les habitants sans compromis à la reproduction à long terme des ressources naturelles. La qualité déperit à travers la mise en cohérence de différents principes stratégiques (Figure 15) et complémentaires.



Figure 15 : Principes stratégiques pour améliorer le bilan environnemental et promouvoir la qualité urbaine. Source :Antonio DA CUNHA ,2015

La qualité occupe désormais les premiers plans des préoccupations des divers acteurs et utilisateurs de la ville et un objectif inéluctable des aménageurs. Dont les stratégies d'amélioration dépendent des compétences, et des aspirations des usagers. Les attentes que la qualité suscite mettent les pouvoirs publics au cœur de sa production urbaine tels que les maîtres d'ouvrage, (pilotes du débat public et des processus de décision).

Les relations entre les acteurs de la production de qualité peuvent être saisies (Figure16) selon qu'elles s'attachent à une chaîne « commande-conception-réalisation » et aux aspects stratégiques.

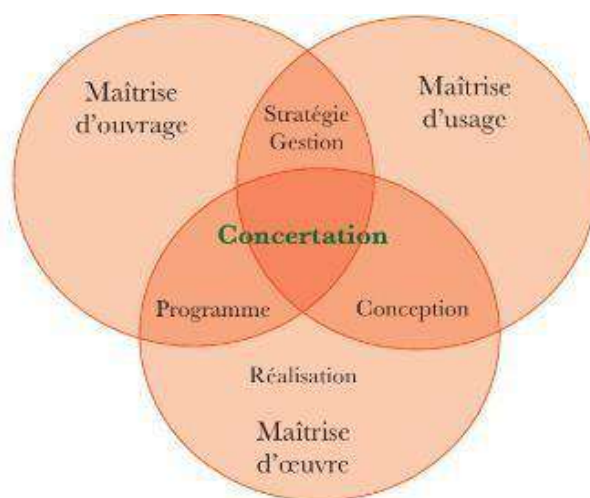


Figure 16 : Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'usage : les acteurs de la production de qualité urbaine. Source : Guinand & DaCunha (2014)

Le dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre se doit de préciser le mieux possible la stratégie d'ensemble, les objectifs poursuivis à travers des aménagements possibles, que se soit en termes de niveau de prestation, d'équipements et d'aménités, de performance environnementale, d'usage, d'ambiance. « Le talon d'Achille de la production de qualité, c'est la capacité de la maîtrise d'ouvrage à coordonner des champs très vastes de compétences et d'intervention. La qualité est une compétence technique à partager par les principaux acteurs de la fabrique urbaine » Guinand & Da Cunha(2014).

La création de lotissement de qualité n'est pas la prérogative des seuls décideurs, des élus et des professionnels de l'urbain. La qualité exige la croisée des savoirs experts «Savoirs professionnels » et des savoirs ordinaires « savoirs d'usage » qui émergent de la synergie entre les élus, les concepteurs et les habitants.

Au cœur de la production de la qualité se trouve le maître d'usages : l'habitant, l'utilisateur, le citoyen. Son rôle serait alors à la fois de faire reconnaître les compétences des usagers et, de trouver le moyen de les faire entrer en dialogue avec les autres acteurs, du concepteur au gestionnaire.

C'est à travers des concertations itératives entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et maître d'usage que peut émerger une offre urbaine de qualité, ambitieuse, professionnelle et à l'écoute des aspirations de citoyens capables de mettre en forme, les espaces habités.

Conclusion

La notion de qualité remonte loin dans l'histoire de l'humanité. Les égyptiens, les grecs ou les romains, par exemple, en avaient le souci et essayaient de la mettre en application dans leurs grands travaux. Cependant, l'usage fréquent du terme qualité reste relativement récent ; plus précisément, après la seconde guerre mondiale. Or la notion de la qualité ne cesse d'être une notion fondamentale dans plusieurs secteurs entre autre l'architecture et l'urbanisme, dans ces domaines, la question de la qualité est posée depuis longtemps et traduite par diverses formes. Ce chapitre s'est investi dans la compréhension de ce concept dans les disciplines abordant le cadre de vie de l'homme. Car mieux vivre en confort a toujours constitué un souci de l'être humain. D'où l'investissement de l'homme dans le développement des moyens et des manières de vivre, dans son habitat. Les études historiques révèlent une progression lente de cette notion jusqu'à la révolution industrielle. Depuis lors, l'essor de la qualité se doublait dans le domaine de l'industrie et trouvait son apogée scientifique au 20ème siècle. Dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, la construction scientifique de la tendance qualité restait floue en matière théorique et méthodique. Ce chapitre présente une importante partie de la recherche bibliographique et théorique de cette thèse. A travers une revue historique critique de la littérature en possession, il a essayé d'explorer l'itinéraire qu'a emprunté le concept qualité sur le plan scientifique. Bien que nous nous intéressions à ce thème dans le domaine urbain « les lotissements » Ce chapitre aborde une approche, purement théorique, mais importante dans l'enjeu de la maîtrise du thème et la compréhension

de cette notion et ses dimensions dans le domaine urbain, après l'étude chronologique de la notion de qualité et son développement sur le plan historique et de littérature.

En effet, nous avons été conduits dans un premier temps, à fouiller dans les dérivées lexiques du terme qualité de vie et puis de cadre de vie en balayant un ensemble de vocabulaires et adjectifs couramment usés dans le langage littéraire et pratique de la création architecturale et urbaine. Une précision conceptuelle révèle que la qualité urbaine et environnementale ne s'est pas déconnectée de la qualité de vie. Elles en sont des composantes et s'apparentent aux caractéristiques du cadre de vie dans lequel vivent les individus. Cependant, l'évaluation de la qualité de vie ne peut se limiter à ces composantes. Il faut également tenir compte des conditions de vies des individus. Poser la question de la qualité de vie conduit donc à aborder la qualité urbaine et environnementale. En plaçant l'individu au centre de la démarche, en l'interrogeant sur sa qualité de vie, on l'interroge implicitement sur ce qui est important pour lui, sur ses besoins quotidiens, en lien avec ce qu'offre et ce que permet son cadre de vie.

La question de la qualité est un enjeu primordial pour l'ensemble des acteurs de la production architecturale et urbaine, quel que soit le contenu que les uns et les autres associent à cette notion. Les réflexions rassemblées ici interrogent "l'évidence" selon laquelle un bon concepteur et un bon maître d'ouvrage engendreraient nécessairement des objets de qualité. Elles la rapportent d'une part à la perception des usagers, d'autre part aux interfaces organisationnelles et culturelles entre praticiens et enfin aux contextes socio-économiques dans lesquels la production s'opère.

Enfin, la production de qualité nécessite des aspects stratégiques et le croisement des savoirs professionnels et des savoirs d'usage émanant de l'association entre les élus, les concepteurs et les habitants. Les concertations entre acteurs peuvent engendrer un lotissement de qualité, en réponse aux aspirations citoyennes habitantes.

CHAPITRE III

ETAT DE L'ART ET POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE

Introduction

Tout travail de recherche nécessite une méthodologie appropriée, pour répondre aux questions posées et, confirmer ou infirmer les hypothèses avancées.

Ce chapitre présente la méthodologie de la recherche, passant par trois phases. La première élucide l'approche typo-morphologique ainsi que sa philosophie fondatrice à travers un aperçu général sur ses origines, ses enjeux fondamentaux, ses sources pluridisciplinaires, ses écoles, ses objectifs, ses objets de recherche, son champ et ses limites.

La seconde, évoque des méthodes d'analyse usitées dans l'approche environnementale en lien à notre sujet (la qualité environnementale).

La dernière phase traitera du modèle d'analyse employé (phases et principes), ainsi que les outils et normes de lecture que nous utiliserons dans ce travail.

I. APERÇU SUR LES APPROCHES DE LA QUALITE URBAINE DES LOTISSEMENTS :

Da CUNHA (2014) soutient que : l'essence des outils de la qualité urbaine est la morphologie (Figure18) et, la composition urbaine en tant que représentation, visant à organiser l'espace urbain et à le rendre cohérent, continu, lisible et évolutif. Parmi les éléments qui contribuent à définir une forme urbaine décente :

- La diversité morphologique et typologique des bâtiments.
- Des dimensions proportionnelles de l'espace.
- Le respect de la valeur patrimoniale de la forme urbaine.
- La division des espaces publics et privés.
- La manipulation des espaces intermédiaires de transition.
- Les limites d'interaction.
- Les relations entre le bâti et la voirie.

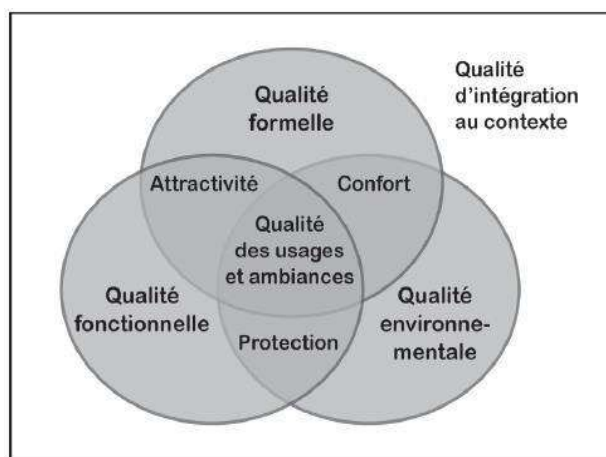


Figure 17: Les dimensions de la qualité urbaine,
(Source : Da Cunha , 2014)



Figure 18 : Emboîtement des concepts : de la qualité de vie à la qualité morphologique (formelle) . Source : L. Herrmann, 2016

A travers la littérature, la qualité formelle, qui équivaut à la qualité morphologique, ne constitue qu'une dimension du concept de qualité urbaine.

La morphologie urbaine :

Dans son sens le plus large, le concept de morphologie urbaine est défini selon le dictionnaire de l'urbanisme, et de l'aménagement comme l'étude de la forme urbaine. Selon C. Aymonino, la morphologie urbaine est : « *L'étude de la description, et la classification des causes, qui contribuent à la formation, et à la modification de la structure physique de la ville* ». En ce qui a trait aux définitions fournies par les cinq auteurs (Caniggia, Castex, Gerosa, Lévy, Vernez-Moudon).

La première approche du traitement de la morphologie urbaine est venue de la géographie urbaine. Les premiers textes qui en parlent remontent aux années 1920.

A partir des années 1930, ces méthodes sont détournées par l'urbanisme fonctionnaliste et le mouvement moderne. Il a fallu attendre les années 1960 (1955 pour être précis) pour que ces méthodes resurgissent, en utilisant l'épuisement des mouvements modernes, notamment en Italie et Grande Bretagne.

Ecole de Morphologie Urbaine :

Cependant, les auteurs semblent s'accorder sur la distinction entre les trois écoles de morphologie urbaine qui ont émergé après la Seconde Guerre mondiale : l'école italienne, l'école anglaise et l'école française.

L'introduction des apports théoriques et méthodologiques de ces trois écoles permettra d'identifier les principes fondamentaux qui sous-tendent l'importance des approches morphologiques du tissu urbain des lotissements résidentiels. Ainsi, la présentation des trois écoles de morphologie urbaine permet de mesurer leurs convergences et emprunts respectifs, qui ne peuvent se concevoir que dans une histoire commune.

L'école italienne :

Cette école est venue élaborer une méthode critique d'analyse physique et spatiale des éléments de la ville et, leur évolution dans le temps, pour faire face à leur complexité.

- **Saverio Muratori** : est considéré comme le père de la typo-morphologie.

Il considère et pose l'analyse typo-morphologique comme préalable au projet en insistant sur l'importance de l'histoire dans la compréhension de la forme de la ville. Selon lui, l'analyse typologique fonde l'analyse urbaine dont le type. L'approche italienne s'est consolidée grâce à l'évolution que vont connaître les réflexions de Muratori à travers le travail de ses pairs : Aymonino, Vittorio Gregotti, G. Caniggia et A. Rossi.

- **Gianfranco Caniggia (1933-1987)** : se distingue par le fait d'avoir réalisé des efforts d'opérationnalisation des concepts et des approches élaborés par ses collègues. Il a catégorisé les éléments urbains dans une organisation systémique modulaire hiérarchisée. A la base de cette catégorisation, quatre éléments, correspondent aux (quatre) niveaux de planification:

L'édifice (projet architectural).

Le quartier (projet urbain de détail)

La ville (urbanisme et structure urbaine)

Le territoire (aménagement et planification du territoire)

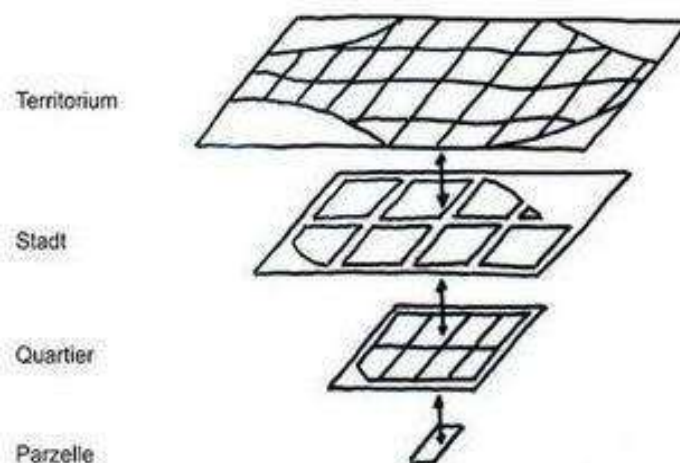


Figure 19 : Quatre niveaux de planification. Source : Gianfranco Caniggia.

Chacun de ces éléments est une entité à part entière avec son organisation, ses composantes et sa logique structurelle.

- **Apports de Caniggia** : La ville n'est pas un objet mais un processus qui génère puis altère des objets, de façon progressive où chaque objet construit, doit être analysé dans son cadre de référence.

La forme urbaine s'appréhende via une analyse de la mutation des types, à travers le temps et l'analyse urbaine procède du particulier au général.

Selon Carlo Aymonino : Les villes naissent d'une dialectique entre morphologie urbaine et typologie architecturale, car les tissus ne dépendent pas seulement des types de bâtis qui les composent, mais de toutes les interrelations entre eux, les tissus ayant leurs propres structures. Nonobstant, l'édifice moderne crée sa morphologie, son environnement individuel sans concourir à un assemblage urbain cohérent.

Aymonino Carlo dit que « la forme urbaine est un processus continu, et s'il est possible de la décrire ou la caractériser à une période précises, on ne peut négliger pour la comprendre l'étude des périodes antérieurs qui ont conditionné son développement l'ont littéralement formé... » (Claire DUPLAY, 1985).

Pour lui, le tissu urbain est constitué de la **superposition** de trois ensembles:

- .Le réseau des voies.
- .Le découpages fonciers.
- .Les constructions.

• **Aldo Rossi (1931-1997)** publia *L'Architettura della città* (L'Architecture de la Ville) en 1966, qui eut un grand retentissement auprès de ses pairs. Dans ce livre, Rossi analyse la ville en tant qu'architecture, qui selon lui n'est pas un simple conglomérat d'édifices, mais la résultante d'une longue histoire sans cesse reconstruite. Cet ouvrage invite à considérer la ville comme une œuvre, un artefact chargé de valeurs symboliques, le lieu d'une mémoire collective.

Aldo Rossi est considéré comme l'un des théoriciens de l'architecture et de la forme urbaine et, l'un des critiques sévères du modernisme et du fonctionnalisme. Selon lui : le cadre bâti est le révélateur des faits de société et peut donc être analysé hors du cadre des sciences sociales. Il décrit et analyse le processus de transformation de la ville qui est relié à l'histoire mais aussi à la mémoire des lieux.

Il met de l'avant la notion d'«identité d'un lieu». La notion d'un endroit spécifique ou "locus" est un des thèmes importants.

En synthèse, on peut dire que l'apport important des études muratoriennes à l'analyse morphologique est qu'elles caractérisent les formes par des échelles étendues : à la fois comme une structure d'ensemble et comme un ensemble de dispositions locales. Elles reposent également sur la perspective dynamique inspirée par l'idée de comprendre la forme à travers l'étude de la croissance urbaine. Enfin Muratori libère l'analyse morphologique des concepts typologiques primitifs basés sur l'identification d'archétypes bâtis définis au-dessus du sol et, l'analyse de l'articulation du bâti aux autres composantes du tissu. Il, promeut une analyse concrète de la forme (Panerai, 2012).

L'école anglaise :

Le monde anglo-saxon a simultanément vu émerger un courant de géomorphologie dans une série de monographies urbaines. Au cours des décennies (1960-1970), Conzen¹ développe une méthode d'analyse morphologique basée sur l'articulation de trois systèmes de formes : le plan (*town plan*) composé du système viaire, du système parcellaire et du système construit, le tissu constructif (*building fabric*) qui peut être, selon lui, de type fonctionnel ou historique et, la structure d'utilisation du sol (*land uses*) renvoyant aux usages et fonctions de l'espace (Bandini, 1988). Il conçoit la ville comme une entité complexe et reconnaît les valeurs historico-culturelles des objets urbains (Rodriguez, R. R., 2007).

L'approche morphologique britannique converge par ailleurs avec la posture italienne à travers le rôle opérationnel qu'elle accorde à l'étude urbaine, dans le sens où l'interprétation de la formation historique de la ville est aussi utilisée pour donner un fondement solide au projet (Herrmann Lou, 2017).

Le travail de Conzen a finalement été reconnu pour ses efforts de conceptualisation et son ambition de construire un cadre analytique plus général et transférable qui permet d'accéder aux complexités de la formation de la structure matérielle urbaine. En particulier J.W.R. étendra la méthode Conzénienne. Dans une perspective de préservation historique, Whiteland travaillera sur l'impact des activités innovantes et constructives sur le changement du paysage urbain des centres historiques.

L'école française :

C'est un groupe de recherche de l'École d'architecture de Versailles dont les principaux acteurs sont l'architecte Jean Castex, l'architecte-urbaniste Philippe Panerai et le sociologue Jean-Charles Depaule. Ces auteurs furent les premiers à introduire la méthode typo morphologique en France. Des concepts ont été tirés de l'école italienne pour simplifier les données de l'école muratorienne et établir une démarche d'analyse qui s'intéressera aux éléments suivants :

- Les typologies des éléments.
- La croissance urbaine

¹Conzen, géographe d'origine allemande émigré en Angleterre avant la seconde guerre mondiale

- L'articulation de l'espace urbain.
- Le repérage et la lisibilité au sein de l'espace urbain.

Cette école enrichit les travaux portant sur la morphologie urbaine de deux manières. D'une part, elle insiste sur le rapport entre structure urbaine dans son ensemble et le tissu, donnant un rôle primordial aux structures du parcellaire. En se basant sur les acquis italiens, elle propose de considérer le parcellaire en rapport étroit avec la typologie du bâti. Ainsi, pour cette école, le tissu urbain se constitue des rapports entre les éléments fondamentaux de la structure urbaine tels le parcellaire, le réseau de voirie et le bâti. Ces trois éléments sont essentiels, puisque c'est à travers leurs relations que l'on peut saisir les logiques qui sont en œuvre dans la constitution des tissus et leurs modifications.

D'autre part, l'autre apport de cette école est la mise en évidence des interrelations entre la structure physique de la ville, composée du réseau de voirie et de l'ensemble du bâti, avec les activités s'y déroulant.

D'après les ouvrages recensés, les principales figures de l'école française de typo-morphologie sont Lévy, Castex, Céleste, Panerai, Fortier, Huet, Grumbach, Borie, Pinon, Micheloni, Rouleau et Zunz.

L'analyse typo-morphologique ; Approfondissement théorique :

La typo-morphologie s'intéresse à l'environnement urbain dans sa dimension physique, sa matérialité. Elle traite de la forme et de la configuration physique des environnements urbains (Convercity, 2006). La typo-morphologie est une méthode d'analyse apparue dans l'école d'architecture italienne des années 50 et 60 (S. Muratori, A. Rossi, C. Aymonino, G. Caniggia). Elle se présente comme un ensemble diversifié de références théoriques, d'études et d'analyses urbaines, de projets, de plans et de réalisations, et peut donc être assimilée à un modèle urbanistique. C'est une combinaison entre la morphologie urbaine et la typologie architecturale, à la jonction des deux disciplines de l'architecture et l'urbanisme. A cette époque les architectes et les urbanistes italiens étudiaient systématiquement les types de bâtiments dans les centres historiques des villes italiennes. Ils mènent une étude

typologique (typo-morphologique) des formes urbaines. Des études similaires ont été menées en France (Castex, 1977), à San Francisco (Moudon, 1986) et dans de nombreuses villes européennes (Lawrence, 1987). Ces études montrent que les éléments urbains sont très stables sur de longues périodes historiques.

La typo-morphologie aborde la forme urbaine par les types d'édifices qui la composent et leur distribution dans la trame viaire. Plus précisément, cela consiste à penser en termes de rapports, la forme urbaine (trame viaire, parcellaires, limites, etc.) et la typologie c'est-à-dire les types de construction (position du bâti dans la parcelle, distribution interne, etc.). Les types s'inscrivent ainsi dans certaines formes urbaines plus que dans d'autres. On s'intéresse ainsi particulièrement à :

1.2.1 La morphologie : l'étude de la forme urbaine dans son évolution historique, à partir des éléments qui la composent. L'objectif de son analyse est d'identifier les formes urbaines qui composent la ville. En d'autres termes, la forme urbaine est la relation entre la structure urbaine et la texture urbaine. La compréhension de celle-ci est donc un préalable à toute décision d'intervention dans la ville.

Pour comprendre la notion de type, nous retenons la définition proposée par P. Panerai (2012) :

« *Objet exemplaire qui permet de rendre compte avec économie d'une population assez vaste* » (p.105). La typologie renvoie alors à l'idée de catégoriser des opérations sur des réalités complexes à partir de types construits sur des caractéristiques générales, de sorte que la spécificité d'un ensemble d'objets puisse être transcendée.

La typologie : l'analyse des caractéristiques spécifiques des composants d'une collection ou d'un phénomène pour les décrire et établir une classification. Dans notre cas, il s'agit de l'étude de types de bâtiments et de leur classement selon plusieurs critères (dimensions, fonctions, distribution, systèmes architecturaux et esthétiques). Selon A.lévy « *la typologie a un moyen de saisir les traits communs, et les traits différents entre les formes urbaines concrètes, et historiques à travers un comparatisme dans le but de regrouper les plus communes d'entre-elles en quelques grandes classes, ou grands types urbains* ».

Herrmann lou (2017), « *La typologie renvoie alors à l'idée d'une opération de classification d'une réalité complexe sur la base des types construits sur des traits généraux, permettant de dépasser les particularités d'un ensemble d'objets* ».

Le type : catégorie qui possède les mêmes caractéristiques urbanistiques et architecturales. La détermination de types se réalise par la recherche de co-présence, d'invariants, d'une part, et d'écarts et de variations d'autre part, dans les traits du bâti et de la forme urbaine.

Cette approche est plus utilisée sur les sites anciens ayant subi à travers l'histoire, plusieurs altérations. Aussi, la typologie englobe non seulement le bâti, mais aussi les rues, les murs, les jardins,....qui sont classés par rapport à la forme urbaine d'une période donnée. (Brahim BANYOUCEF, 2015)

Cette méthode analytique met l'accent sur la revalorisation du tissu urbain ancien, rejette l'urbanisme moderne et s'appuie principalement sur une critique généralisée des effets préjudiciables de la transformation urbaine dans les centres urbains européens. Ces auteurs avancent alors un argument majeur. Ils soutiennent que l'histoire de la ville est inscrite dans les formes, les rues et les parcelles des bâtiments, tandis que le modernisme ignore l'histoire du lieu. Dans ce cas, leur but est d'essayer de théoriser afin de créer une «*Storia operante*» (S. Muratori), c'est-à-dire une «*histoire active* » qui puisse guider les choix actuels, notamment à travers la décomposition des types de textures urbaines. Dans cette perspective, "tout objet construit est vu comme une individuation du processus historique de spécialisation formelle", le passé, le présent et le futur sont liés dans une continuité historique.

Selon Pinon. P., l'analyse typo-morphologique se base sur les deux niveaux d'étude suivants :

-Les infrastructures : il s'agit du tracé au sol, des occupations urbaines que sont : le site, la voirie et le parcellaire.

-Les superstructures : cela concerne les éléments eux-mêmes d'occupations du sol, essentiellement le bâti et les espaces libres.

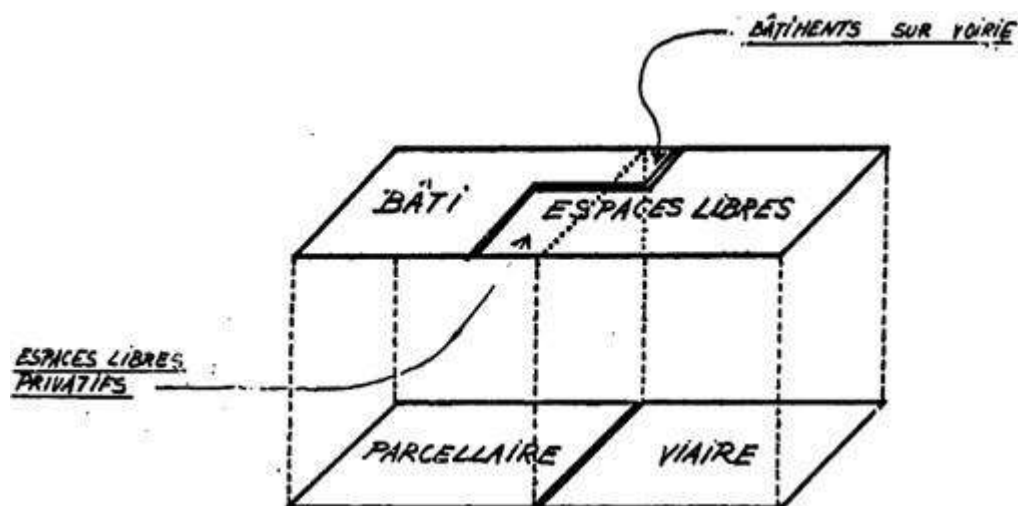


Figure 20 : Autonomie relative des superstructures et des infrastructures dans l'analyse typomorphologique. Source : Borrie et Danieul (1984)

Selon Pierre Pinon, "Le tracé des occupations urbaines (voies, parcelles) sur le terrain n'est pas une projection passive des éléments d'occupation du tissu urbain (bâtiments). Ce sont les éléments bâtis. Bien sûr, ces infrastructures sont conçues (plus ou moins) selon les occupations auxquelles ils sont préparés, mais avec une certaine autonomie, consciente ou inconsciente, liée au processus de construction des villes. Toute infrastructure peut rester en veille et être occupée par une « superstructure » qui n'est plus initialement prévue. D'autant que la superstructure peut être remplacée sans modifier l'infrastructure. Il existe donc une relative autonomie entre l'infrastructure et la superstructure. Au niveau analytique, il est également possible de les différencier pour mieux comprendre comment elles s'expriment.

Les objectifs de l'approche typo morphologique.

- Comprendre la formation et la transformation de la structure de l'environnement bâti à l'échelle de l'architecture, du tissu urbain et de l'organisation urbaine et territoriale.
- Savoir décrire le tissu urbain, la structure formelle des organismes urbains ou territoriaux, identifier leurs éléments constitutifs et élaborer des règles régissant leurs interrelations.

- Savoir reconstruire des tissus en mutations successives d'organismes urbains à partir de formes existantes.
- Évaluation critique des structures urbaines et des formes organiques.
- Identifier la persistance structurelle liée à l'identité culturelle locale et les contraintes liées à la préservation du patrimoine bâti et des paysages culturels.
- Identifier des mesures pour contrôler les changements dans l'environnement bâti et suivre les programmes d'intervention.

Avantages et inconvénients de la l'approche typo morphologique

- Puissant outil de description de la forme,
- Objectif en ce qu'il mesure exactement des traces matérielles de l'activité humaine,
- Démystifie des thématiques relatives au patrimoine, car il aide à mieux comprendre les tissus urbains.
- Outils jugé historiciste.
- Ne saisit pas bien le « paysage »
- Trop souvent : lacunes de la recherche historique.
- Difficulté de cerner une méthodologie précise du projet.

L'analyse typo-morphologique est un outil important dans la formation et dans la pratique de l'architecte et de l'urbaniste. Néanmoins, plusieurs critiques ont été émises sur cette approche. D'une part, elle se base sur une conception ancienne de la ville, qualifiée par certains de nostalgique, qui surtout renvoie à un fonctionnement et à une forme datés – et donc obsolètes - de la ville. Par exemple, la continuité spatiale, les découpages parcellaires, les rues ne s'entendent pas de la même manière dans la ville ancienne et dans celle moderne, surtout dans sa transformation métropolitaine. Une approche similaire ne peut alors convenir pour des objets aussi différents que la ville traditionnelle et la nouvelle réalité métropolitaine, où la connexion aux réseaux de transport compte d'avantage que la contiguïté au front bâti et où les cycles d'investissement du capital immobilier suivent également des logiques qui n'étaient pas présentes dans la ville traditionnelle. D'autre part, certains estiment que l'intérêt de cette analyse typo-morphologique se limite à la description des formes urbaines, et ne peut être un instrument de leurs réalisation : elle s'inscrit dans une étude de contexte et non dans un projet urbain.

La méthode d'analyse selon Albert Lévy :

Dans la méthode d'Albert Lévy, la typo morphologie est conjuguée avec deux autres niveaux d'analyse ; socio-fonctionnel, et environnemental, afin d'aborder la complexité de la forme urbaine (Voir Tableau02). Ces registres de forme, interactionnel entre eux, s'articulent pour produire la forme urbaine globale.

Tableau 02 : Tableau explicatif de la méthode d'analyse selon Albert Lévy.

NIVEAU TYPO-MORPHOLOGIQUE	REGISTRE DU TISSU	Etude des interrelations entre les éléments composants : parcellaire/viaire/espace libre/espace bâti, constitutifs de tout tissu, en rapport avec le site, ou en focalisant l'analyse sur certains composants particulièrement privilégiés.
	REGISTRE DES TRACES	Renvoie à la forme géométrique du plan de la ville (plan organique/plan géométrique ; plan orthogonal/plan radioconcentrique)
	REGISTRE PAYSAGER	L'espace urbain est visuellement saisi dans sa tridimensionnalité et dans sa matérialité plastique (texture, couleur, matériaux, styles, volume, gabarits...du bâti et des espaces publics)
LE NIVEAU SOCIO-FONCTIONNEL		L'espace urbain étudié dans son occupation par les divers groupes sociaux, démographiques, ethniques, les types de famille, ou la distribution des activités et des fonctions dans la ville.
LE NIVEAU ENVIRONNEMENTAL		L'espace urbain étudié dans sa dimension environnementale, comme microclimat (urbain), tant dans ses variations géographiques par quartier, que dans sa diversité liée aux types de tissu (ouvert/fermé/semi-ouvert), selon l'orientation (héliothermique), selon le site (eau, relief, végétation). La répartition (inégaie) des pollutions et des nuisances dans l'aire urbaine, en rapport avec le micro-climat.

Source: Auteure, 2022 ; d'après Albert Lévy, 2005

Éléments d'analyse et formes d'organisation du lotissement:

Zuchelli Alberto (1984), cite un ensemble d'éléments nécessaires et suffisants pour déterminer le schéma d'organisation du lotissement et de sa configuration. On les considère comme des éléments d'analyse de ces opérations, sont :

- La forme du terrain objet du lotissement
- Le site
- La voirie existante
- Le découpage parcellaire
- La conception de l'ensemble : organisation, structure, et signification architecturale

La forme du terrain loti :

La géométrie du terrain dicte des solutions de lotissement, notamment sur les terrains interstitiels, en maintenant un réseau libre et donc un tissu urbain dans les zones où se sont produits des processus d'urbanisation incontrôlés ou des changements d'affectation des sols ou de transformation de la trame routière.

Dans ce cas, si le terrain a été loti et que les conditions de l'environnement immédiat le permettent, des opérations de remembrement doivent être envisagées pour régulariser sa forme, d'améliorer les accès et de favoriser son insertion dans le contexte.

Le Site :

Cet élément intervient notamment lorsque des opérations d'habitat individuel intéressent des terrains situés dans des zones de nouvelle urbanisation, ou les infrastructures d'aménagement sont en cours d'exécution ou bien ne concernent pas encore le système des connections secondaires, c'est-à-dire le maillage plus fin constituant de la voirie de desserte, et d'accès. (Voir Figure 21)

Le site, considéré soit comme paysage naturel et milieu végétal (espace boisés, gazonnés..) que comme paysage créée ou environnement construit, est à la fois facteur de conditionnement (servitudes éventuelles) et de stimulation dans la recherche des solutions d'aménagement du terrain et dans la définition de la conception de l'ensemble. (Zuchelli Alberto, 1984)

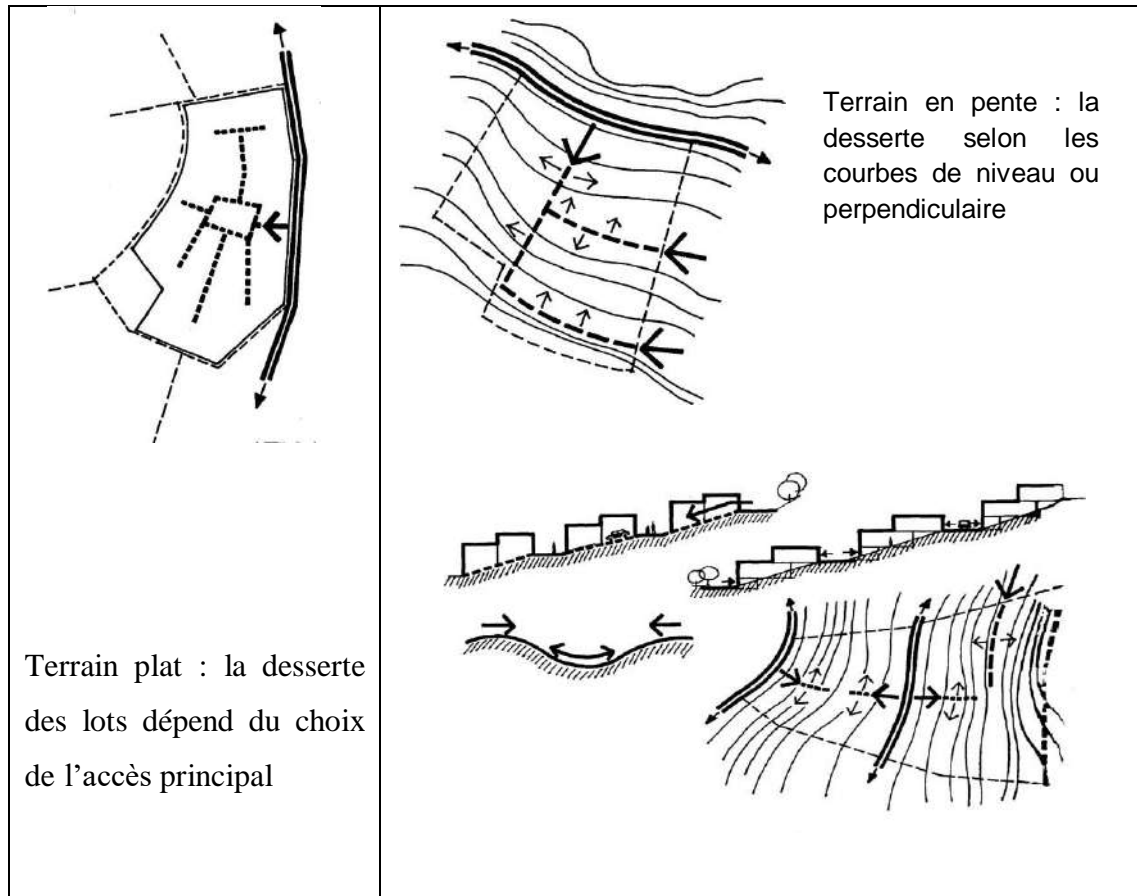


Figure n°21 : schéma des différents types d'accès selon le site
Source : (Zuccelli Alberto, 1984)

La voirie existante :

La voirie existante, principale ou secondaire, est considérée pour la position de son tracé par rapport au terrain et en tenant compte aussi des caractéristiques du site.

Les positions possibles de la voirie par rapport au terrain peuvent être reconduites à quelque situations-type, à savoir :

- Une voie de desserte, primaire ou secondaire, 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 parallèles à l'axe majeur du terrain.
- Trois voies longeant trois côtés du terrain.
- Quatre voies délimitant le terrain.

Chaque situation a des implications sur le traçage de la desserte routière du lotissement et sur la détermination des points de greffe sur la voirie existante, elle est aussi conditionnée par les caractéristiques morphologiques des terrains limitrophes.

Le découpage parcellaire :

La forme de la parcelle est conditionnée par les facteurs suivants :

- a) le rapport entre la surface construite au sol et la surface de la parcelle (relation entre la surface libre et la construction).
- b) la superficie exprimée en m².
- c) les servitudes de mitoyenneté et les dispositions du règlement d'urbanisme, à savoir :
 - la distance des limites séparatives des parcelles contiguës.
 - les distances dictées pour le respect du vis-à-vis.
 - la distance éventuelle de l'axe de la rue.
- d) la solution d'accès au lot et la disposition de la trame routière (existante ou projetée)
- e) la disposition du bâti par rapport à la parcelle.

Les objectifs urbanistiques et architecturaux poursuivis par l'architecte lors de l'étude du lotissement comportent des solutions particulières d'implantation des constructions qui peuvent assumer les dispositions suivantes :

- regroupement des constructions par deux, trois, quatre unités pour composer des noyaux isolés.
- développement linéaire en bande continue ou discontinue, à éléments décalés, façade ou front homogène des constructions.
- Emboîtement des constructions en horizontale ou verticale selon des modulaires répétitifs.

Chacune de ces dispositions implique une forme particulière de la parcelle dont la régularité est fonction aussi des accès et du site.

La conception de l'ensemble : organisation, structure et signification architecturale :

L'idée traditionnelle d'un lotissement résidentiel est de le formaliser comme une série de maisons isolées avec des clôtures et des jardins.

La réflexion sur le lotissement s'est amorcée avec l'élaboration d'un modèle dans lequel la timide tendance au regroupement de bâtiments indique la nécessité d'atteindre des « densités bâties » capables de coexister avec des logements collectifs de masse.

Aujourd'hui, cette réflexion se poursuit dans le même sens car il y a une plus grande prise de conscience de l'importance de l'espace collectif comme facteur d'expression urbaine. Le premier aboutissement concret de cette nouvelle vision est l'utilisation de logements de plus forte densité tout en limitant la multiplication des surfaces et des espaces verts publics.

En termes de composition spatiale et d'architecture, la combinaison aux multiples facettes des bâtiments tend à réaliser la continuité des bâtiments tout en diversifiant les types. Aussi, on recherche une caractérisation très marquée des aires communes, aménagées et équipées de manière à recréer un mini espace urbain et cela à travers la présence d'activités commerciales, artisanales et de loisirs et une configuration des lieux et des constructions plus riches en connotations urbaines. (Voir Fig 22 et Fig23).

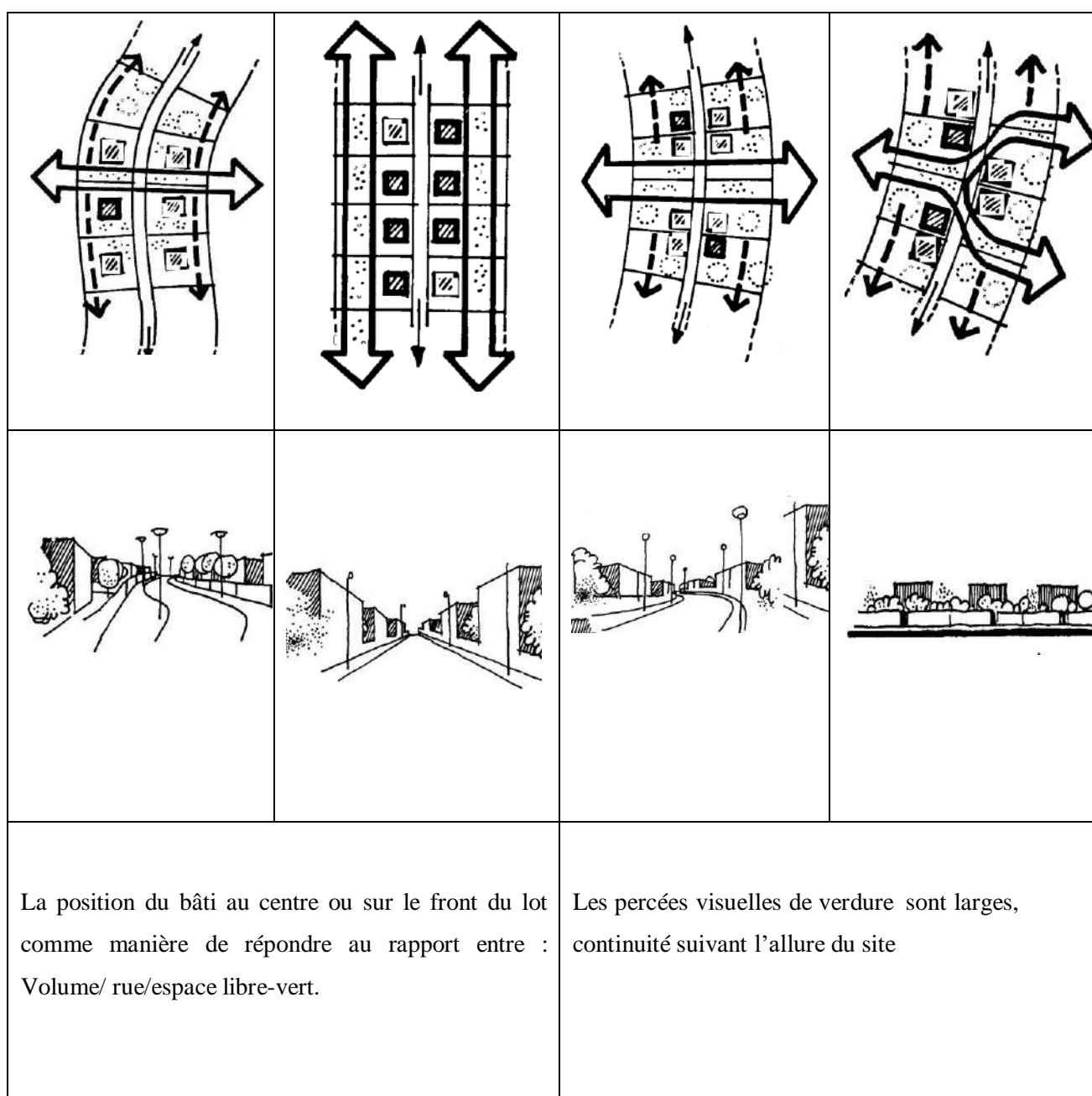


Figure n°22 : Rapport Volume/Rue/Espace libre-vert.
Source : (Zucelli Alberto, 1984)

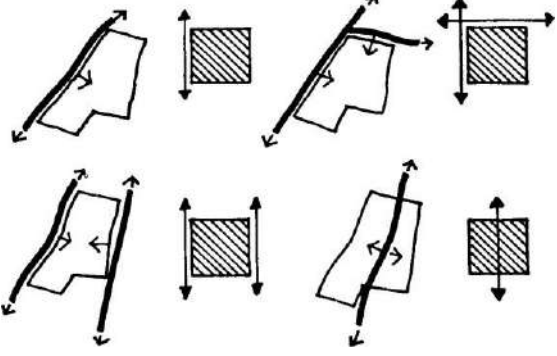
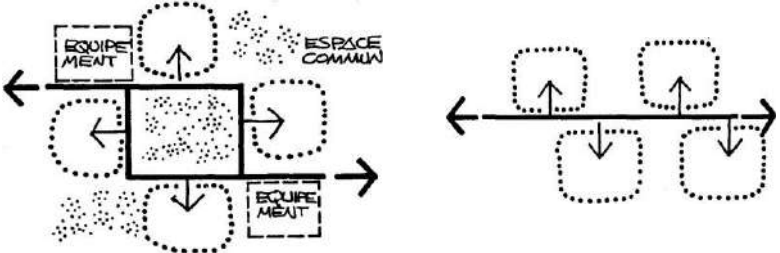
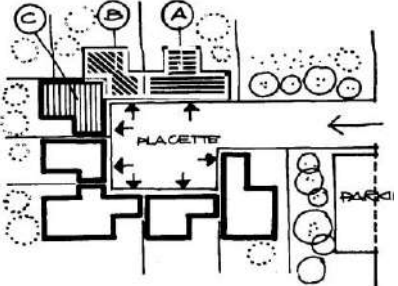
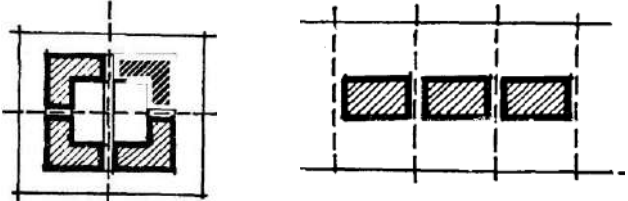
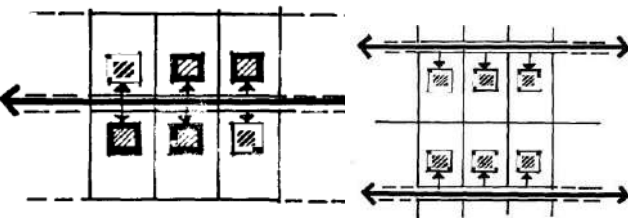
<p>Positions possibles d'un terrain par rapport à la voirie.</p>	
<p>Schémas d'organisation (moyenne/ forte densité)</p>	 <p>L'attention est portée sur la création d'un espace plus urbain</p> <p>Regroupement, continuité du bâti, espace commun, diversification typologique.</p> 
<p>Disposition du bâti :</p>	 <p>Regroupement continuité relative</p> <p>Disposition linéaire, continuité du bâti (en retrait)</p>
<p>La solution d'accès et la disposition de la trame routière</p>	 <p>Une voie pour deux rangées Deux voies pour deux rangées de maisons</p>

Figure n°23 : Schéma d'organisation et de configuration de l'espace et du bâti.

Source : (Zucelli Alberto, 1984)

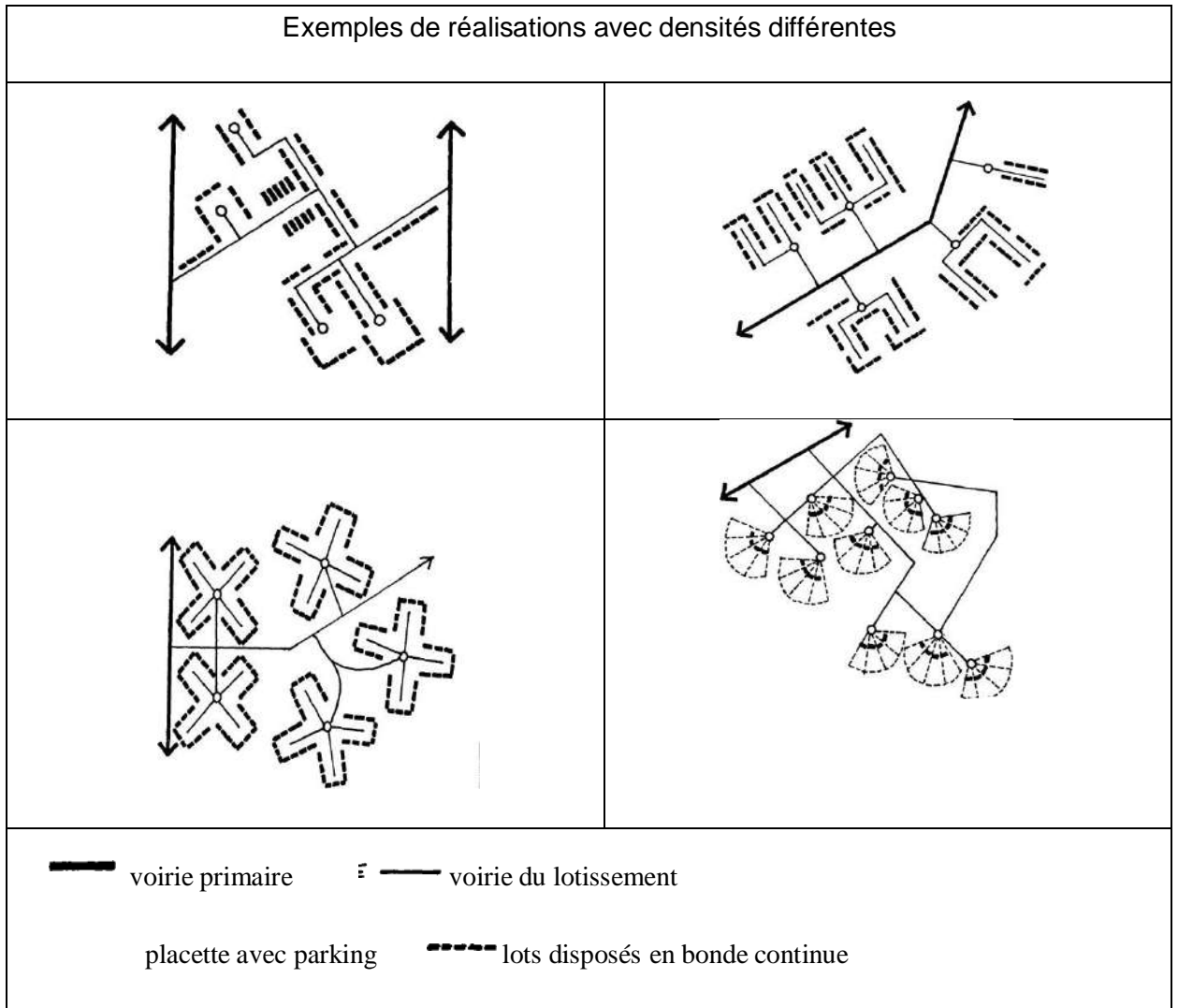


Figure n° 24 : Exemples de réalisations avec densités différentes
 Source : (Zuccelli Alberto, 1984)

II. APERÇU SUR LES APPROCHES QUI TRAITENT LE SUJET DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES LOTISSEMENTS :

Cette étude a montré qu'il existait plusieurs méthodes et outils, avec différents enjeux et différentes approches intéressantes qui ont pour objectif d'assurer une qualité environnementale (Voir figure 25). Selon le domaine et les besoins, un certain nombre de méthodologies a été développé pour évaluer les projets. Ces méthodes couvrent une gamme plus large que la construction ou la réhabilitation d'un quartier ou une opération d'un lotissement, et chaque méthode a ses propres particularités.

Dans cette partie, nous détaillerons l'état de l'art de ces méthodes.

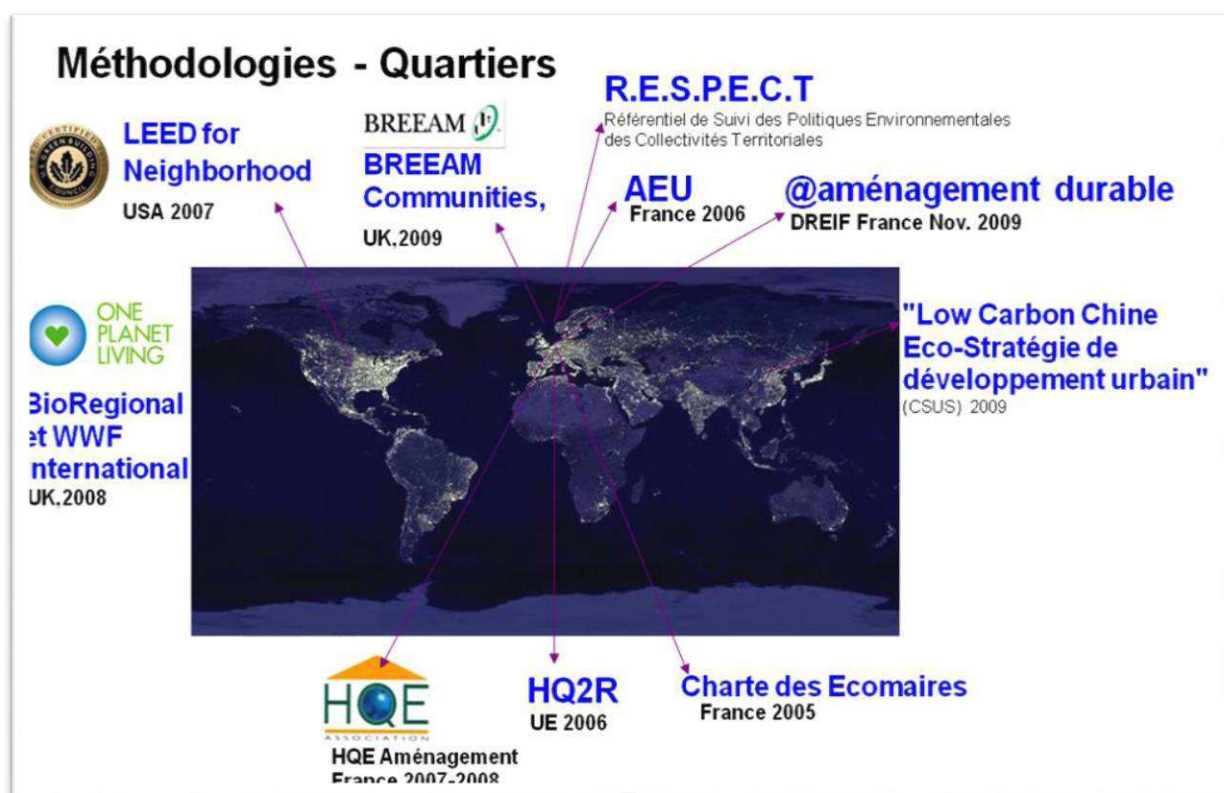


Figure 25 : Différentes méthodes d'évaluation environnementale d'un projet.

Source : Grace YEPEZ-SALMON,2011

II.1. LISTES DE CONTROLE ("Check-lists")

Les listes de contrôle ou Check-lists ont été parmi les premiers outils identifiés qui permettent d'évaluer de manière simple un projet selon une liste de points à contrôler les exigences du projet.

Ces outils permettent de sensibiliser sur l'importance de certains aspects (incidences ou impacts potentiels) et s'assurer de la considération des objectifs ciblés.

Les types des listes : selon André et al. (2003) les différents types de listes sont représentés ci-dessous :

- **Liste simple** : énumère des points de contrôle servant à attirer l'attention du professionnel sur l'essentiel.
- **Liste descriptive** : énumère des points de vigilance complétés d'informations sur les moyens de contrôle et d'optimisation.
- **Liste avec seuils** : énumère de points avec des valeurs seuils minimales ou maximales permettant de les juger précisément.
- **Liste avec échelle et pondération** : liste d'indices globaux calculés à partir de sous indices. Ceux-ci dépendant des choix d'action et sont notés de façon pondérée et bornée de 0 à 1. Les sous indices sont en général calculés subjectivement.
- **Questionnaires** : ensembles de questions et leurs réponses, regroupés par catégories. Les réponses permettent d'établir les limites de la connaissance et d'apprécier les conséquences éventuelles du projet.

Avantages :

- L'avantage de l'utilisation des listes est la simplicité de la méthode et la rapidité d'évaluation.
- Elle présente un aide mémoire des points essentiels et sont aisément adaptables.
- Chaque point est étudié individuellement sans corrélation avec les autres, sans rendre compte de la complexité des phénomènes.

Les inconvénients :

- Les listes agissent aussi comme des œillères et peuvent conduire à l'omission de certains points spécifiques du projet.
- Elles ne comportent pas une multitude de points différents et se limitent aux impacts de première importance.
- L'évaluation à travers les listes aboutit généralement à une estimation subjective et qualitative ; les conclusions risquent donc de dépendre de l'évaluateur.

- Pour minimiser la marge d'erreur de l'évaluation, certaines listes comportent des seuils ou des échelles et des pondérations.

MATRICES D'IMPACT :

Cette méthode a été pour la première fois utilisée par Leopold et al. (1971) pour lister et évaluer les impacts d'un projet et les estimer. Elle permet de faire ressortir l'interaction entre les activités d'un projet et leurs conséquences potentielles. Chaque cellule de la matrice représente une relation de cause à effet entre une action et un impact.

Il existe de multiples utilisations des différentes matrices (Bussemey-Buhe, 1997). Elles sont classées en fonction des types l'information retenus :

- **Les matrices simples** contiennent une indication d'interaction ou non,
- **Les matrices descriptives** contiennent un texte indiquant la nature, la grandeur, l'importance ou la signification de l'impact,
- **Les matrices numériques** contiennent des nombres caractérisant l'impact (évaluation et importance),
- **les matrices à symboles** décrivent visuellement la valeur de l'impact (mineur, significatif, majeur).

A partir des *outils check-lists*, nous pourrions décrire le projet de manière détaillée, mais d'utilisation difficile en raison de la pondération des impacts qui exige l'usage d'une métadonnée (Grace Yépez, 2011).

Avantages et inconvénients

- Elles avaient les mêmes avantages et inconvénients que les listes de contrôle ou les Check-lists dont elles sont adaptées, mais elles permettent des estimations plus fines du projet.
- La pondération des impacts entraîne des conséquences à mesurer.
- Les matrices peuvent être larges et la masse d'information difficile à manipuler : l'informatique peut dans ce cas s'avérer une aide indispensable.
- D'après André et al. (2003), "*Malgré leurs limites, on a fréquemment recours aux matrices, car elles ont l'avantage de proposer une synthèse visuelle de l'impact des activités d'un projet*".

LES PROJETS ET OUTILS D'ÉVALUATION « Etat de l'art » :

Nous avons établi un état de l'art des démarches, guides, logiciels, outils d'évaluation et projets d'aménagement des quartiers. Cet état de l'art se restreint au domaine urbain, on essaye d'appréhender l'ensemble des démarches, méthodes et outils universels qui traitent la thématique de la qualité environnementale (diagnostic ou évaluation) dans les opérations d'aménagement tel que les lotissements.

Le Tableau 03 : Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement durable d'un quartier

	Nom	Champ d'étude
METHODES	Méthode CSTB "réhabiliter ou démolir et construire ?"	Identification du besoin de démolition lors de la réhabilitation d'un quartier
	Méthode anglaise "regeneration balance sheet"	Choix du schéma de rénovation d'un quartier
	L'évaluation des impacts sur l'environnement (EIE)	Etude d'impact d'un projet ou d'une activité demandée par la loi
	Méthode proposée par le SETUR	Méthodologie visant à élargir la démarche HQE au quartier
	Méthode HQE ² R	Méthode d'évaluation d'un projet de renouvellement urbain à destination des collectivités locales et de leur partenaire
	L'Approche Environnementale sur l'Urbanisme (AEU)	Démarche d'accompagnement des projets urbains et de réflexion sur les impacts environnementaux
OUTILS / LOGICIELS	Projet de l'Annexe 31	Etat de l'art exhaustif et détaillé sur les moyens de minimiser les impacts environnementaux liés à la consommation d'énergie
	Projet INVENTUR	Recensement des outils logiciels existants dans le champ urbain
	Outil "Sustainability Checklist"	Evaluation d'un projet de quartier selon les trois piliers du développement durable
	Logiciel INDEX	Logiciel de planification urbaine regroupant une multitude d'aspects
	Outil PLACE ³ S	Outil d'évaluation d'alternatives de quartier basé sur la consommation énergétique

Source : Méthode ADEQUA Frédéric Cherqui ,2005

Méthodologie du SETUR :

C'est une méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable" (Carfantan et al. 2005). Cette étude à été lancée pour définir une méthode en vue d'une démarche de qualité pour : intégrer le site vis-à-vis du territoire environnant, influencer sur la qualité de l'aménagement.

- cette méthode a pour principal objectif de relier l'opération d'aménagement à l'échelle du quartier avec les démarches mises en place à une échelle plus large du territoire et une échelle plus restreinte du bâtiment comme la démarche HQE.

C'est un outil à l'usage des aménageurs, publics ou privés et, des collectivités locales. L'étude a été menée sous la maîtrise d'ouvrage du SNAL et, suivie par un comité de pilotage composé de représentants des trois financeurs : la DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'habitat et de la Construction), l'ADEME et le SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) en plus l'association HQE.

Le travail a conduit à la réalisation d'un Système de Management d'Opération « S.M.O », et a été testé sur deux lotissement : un lotissement à Laval et un lotissement à Puilboreau. Avec l'esprit de l'utiliser complètement sur de nouvelles opérations.

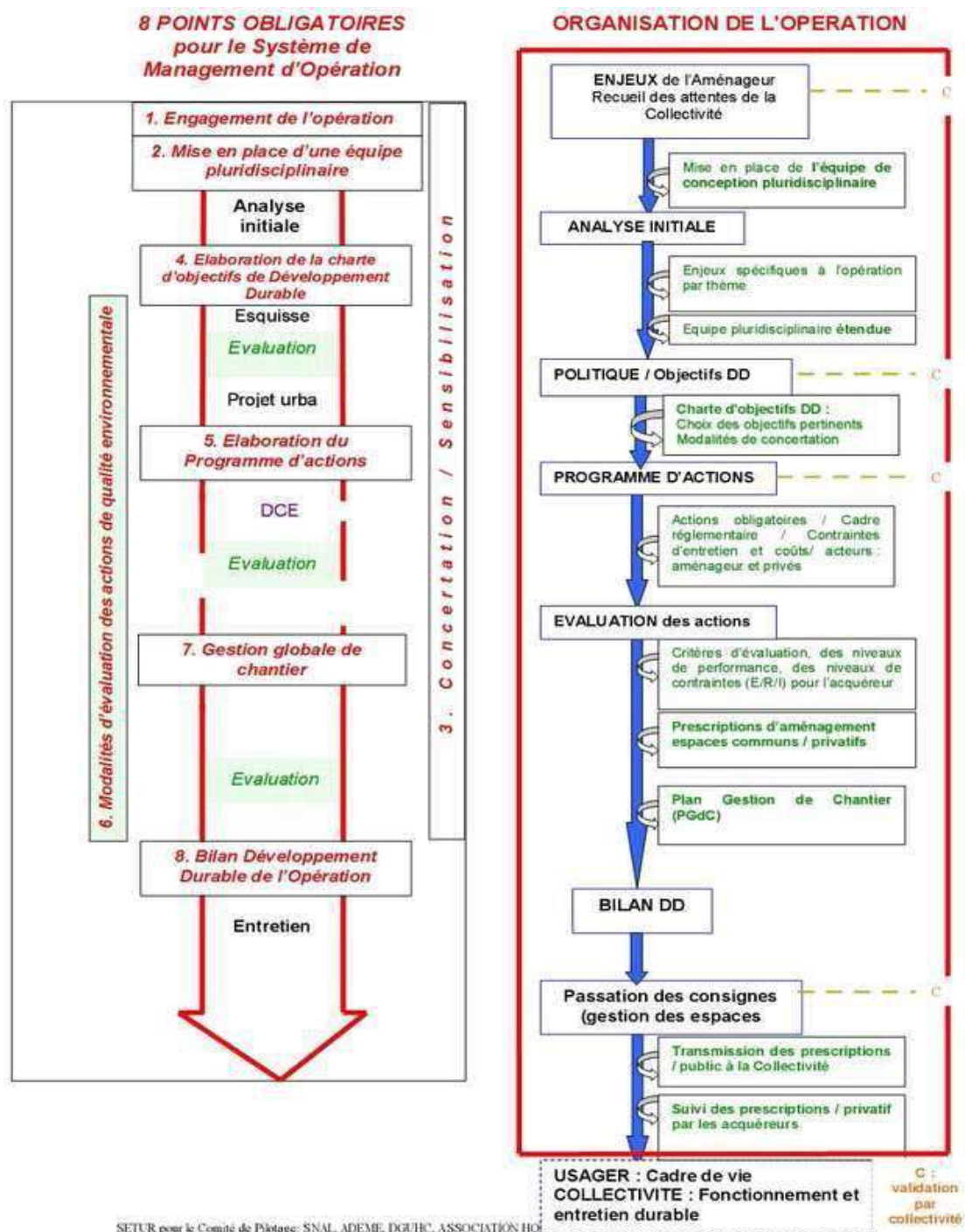


Figure 26: SMO proposé par le SETUR .Source : Carfantan et al. 2005.

Le projet HQE²R

Ce projet européen vise à développer une approche pour les collectivités locales et leurs partenaires (services déconcentrés de l'État, bailleurs sociaux, agences d'urbanisme). Le projet HQE²R est la première étape de l'intégration de la durabilité dans les projets de renouvellement urbain et de restauration communautaire. Il a commencé en septembre 2001 et s'est terminé en janvier 2004. Les méthodes et les outils ont été mis en œuvre et testés sur des quartiers dans 14 villes de sept pays membres de l'Union Européenne (Allemagne, Danemark, Espagne, France, Italie, Pays-Bas et Royaume-Uni).

L'évaluation est basée sur cinq objectifs : conservation des ressources, qualité de l'environnement local, diversité, inclusion et lien social, et se compose de 21 objectifs et de 61 indicateurs. Trois modèles permettent d'évaluer les régions : le modèle INDI évalue les indicateurs du système ISDIS, le modèle ENVI qui concerne l'impact environnemental et le modèle ASCOT permettant de comparer le coût global d'un bâtiment avec un bâtiment de référence. Ces trois modèles sont complétés par des grilles d'analyse, pour prendre en compte l'impact croisé des projets et pour choisir entre démolition et réhabilitation.

Les outils d'évaluation de la démarche HQE²R

Dans le cadre du projet européen HQE²R, ont été développés différents types d'outils d'évaluation : INDI et SAGA, ENVI, ASCOT, CIGAR, CGSP. Dans ces outils trois modèles permettent l'évaluation du quartier : le modèle INDI évaluant les indicateurs du système ISDIS (Système intégré d'indicateurs de développement durable), le modèle ENVI qui concerne l'impact environnemental et le modèle ASCOT permettant de comparer le coût global d'un bâtiment avec un bâtiment de référence. Ces trois modèles sont complétés par des grilles d'analyse, pour prendre en compte l'impact croisé des projets et pour choisir entre démolition et réhabilitation [Charlot-Valdieu et Outrequin 2004].

- **Le modèle INDI (INDicators Impact)**

C'est une méthode visant à poser les questions essentielles concernant l'aménagement d'un quartier. Elle est précédée par une phase de diagnostic du quartier, ensuite différents scénarios sont évalués sur la base des indicateurs ISDIS. Sur les 61

indicateurs, 14 sont qualitatifs et les autres indicateurs sont quantitatifs ou qualitatifs selon le choix de l'utilisateur. A l'issue de l'évaluation, le modèle conduit à l'établissement d'un "profil de développement durable" du quartier (Figure 27).

La démarche HQE²R traite du quartier et est radicalement différente de la démarche HQE[®] qui ne porte que sur les bâtiments et la construction.

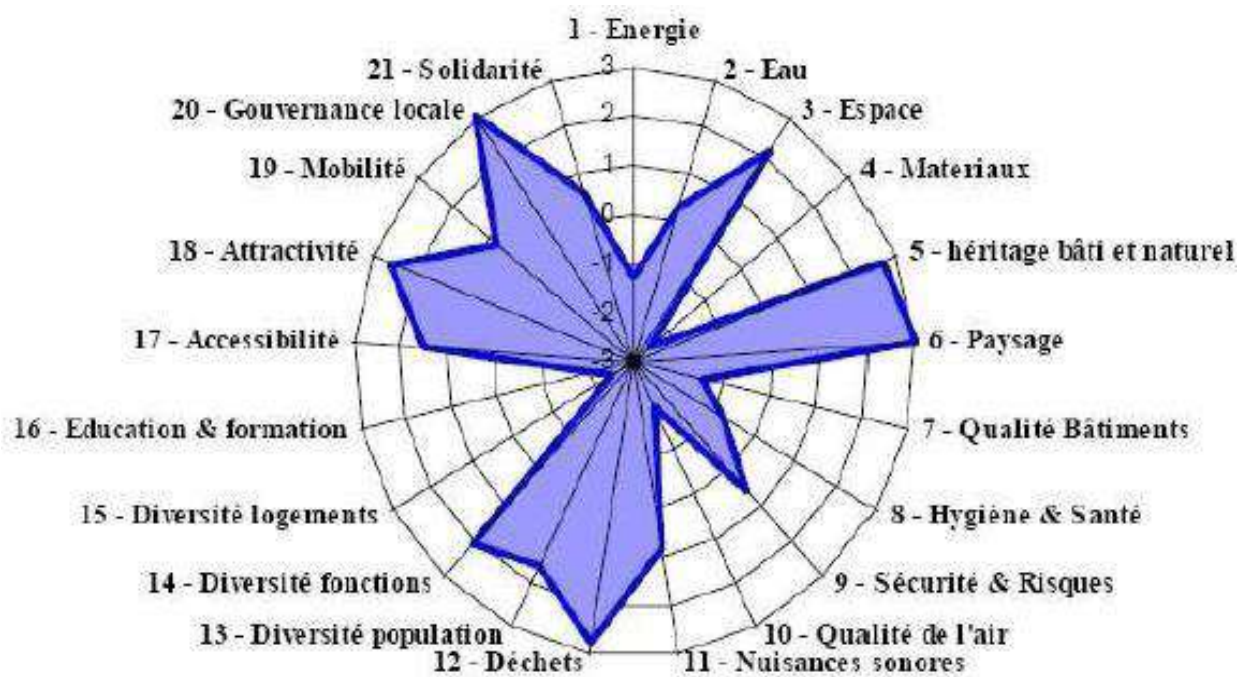


Figure 27 : La dynamique d'un quartier analysé avec le Modèle INDI,
Source: Marcus Grant, Martin Symes, Celia Robbins, University of the West England

Cette figure présente un exemple de profil établi par le modèle INDI, le diagramme radar offre une vision globale des 21 thèmes d'évaluation. L'objectif est d'obtenir des valeurs les plus éloignées du centre.

- **Le modèle ENVI (ENVironment Impact)** est un modèle d'impact environnemental développé dans le cadre du projet HQE²R. Il permet d'évaluer le quartier mais également les actions possibles sur ce quartier (démolition, construction, changement d'usage des bâtiments, mise en place de transports en commun...). L'évaluation est basée sur cinq variables qui sont l'énergie (consommation et production locale), l'eau (consommation et valorisation des eaux pluviales), CO₂ (émissions et absorption), déchets (générés et valorisés) et enfin espace (urbanisé et naturel). Le résultat final est un tableau de bord affichant la valeur de chaque variable.

Le modèle comprend deux parties :

- **Une description environnementale du quartier**, à partir de la saisie de quelques données d'entrée caractérisant le quartier et d'un modèle de simulation,
- **Une analyse des impacts environnementaux d'une série d'actions pouvant être menées dans le quartier** : démolition, construction, changement d'usage des bâtiments, économie d'énergie ou d'eau, mise en place de transports en commun, de collectes électives,...

HQE²R – Le modèle ENVI

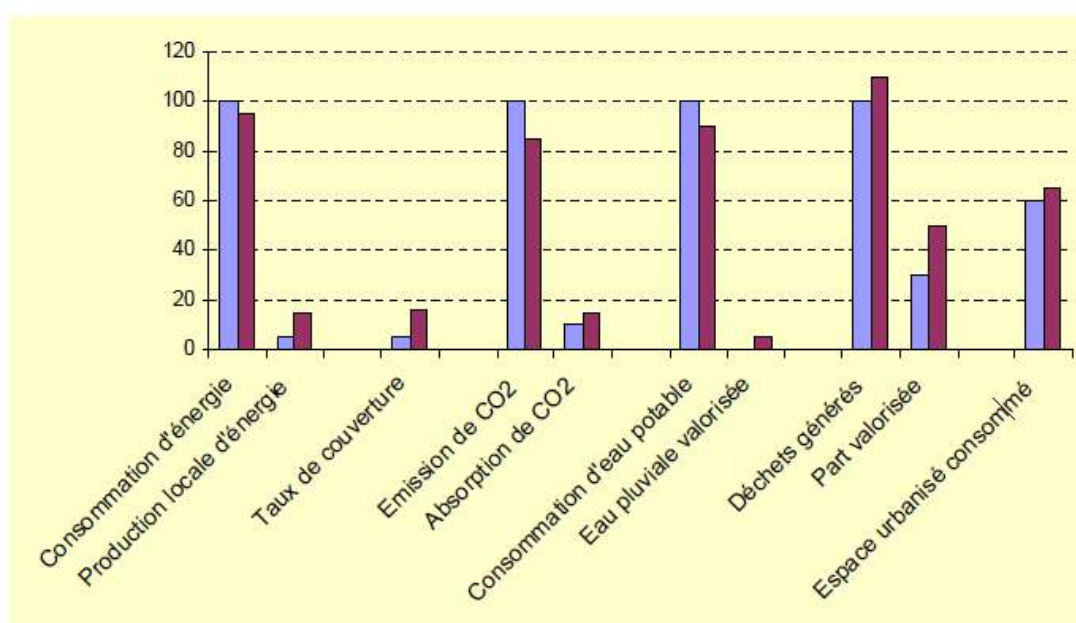


Figure 28 : Exemples d'évaluation de modèle ENVI. Source : Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin

- **Le modèle ASCOT (Assessment of Sustainable Construction and Technology cost)**

Son objectif est d'aider l'utilisateur à évaluer et optimiser les coûts dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation d'un bâtiment en lien avec les enjeux environnementaux. Il prend en compte l'ensemble des coûts d'investissement et d'exploitation des bâtiments sur leur durée de vie totale, les économies réalisées, la réduction des impacts environnementaux grâce aux économies d'énergie et les coûts environnementaux induits (actuellement, ce calcul est assez sommaire). Ainsi l'utilisateur peut comparer les alternatives possibles par bâtiment et choisir la plus pertinente.

Ce modèle permet aussi la comparaison entre une construction ou une rénovation traditionnelle de bâtiment (référence) et les différents concepts de construction ou de rénovation durable des bâtiments. Cette comparaison prend en compte les économies d'utilisation durant la vie du bâtiment et la fréquence des remplacements de certains composants et systèmes du bâtiment (Fig 29).

Ce modèle est principalement prévu pour l'usage dans la phase conception, parmi ses avantages :

- L'outil d'ASCOT est caractérisé par une structure simple qui est très flexible à de futurs changements et évolutions.
- Ses résultats sont faciles à comprendre.
- Il est utilisé dans le cadre de projets de construction ou de rénovation, dans la mesure où l'objectif est de sensibiliser les décideurs et de définir des ordres de grandeur nécessaires aux estimations financières.

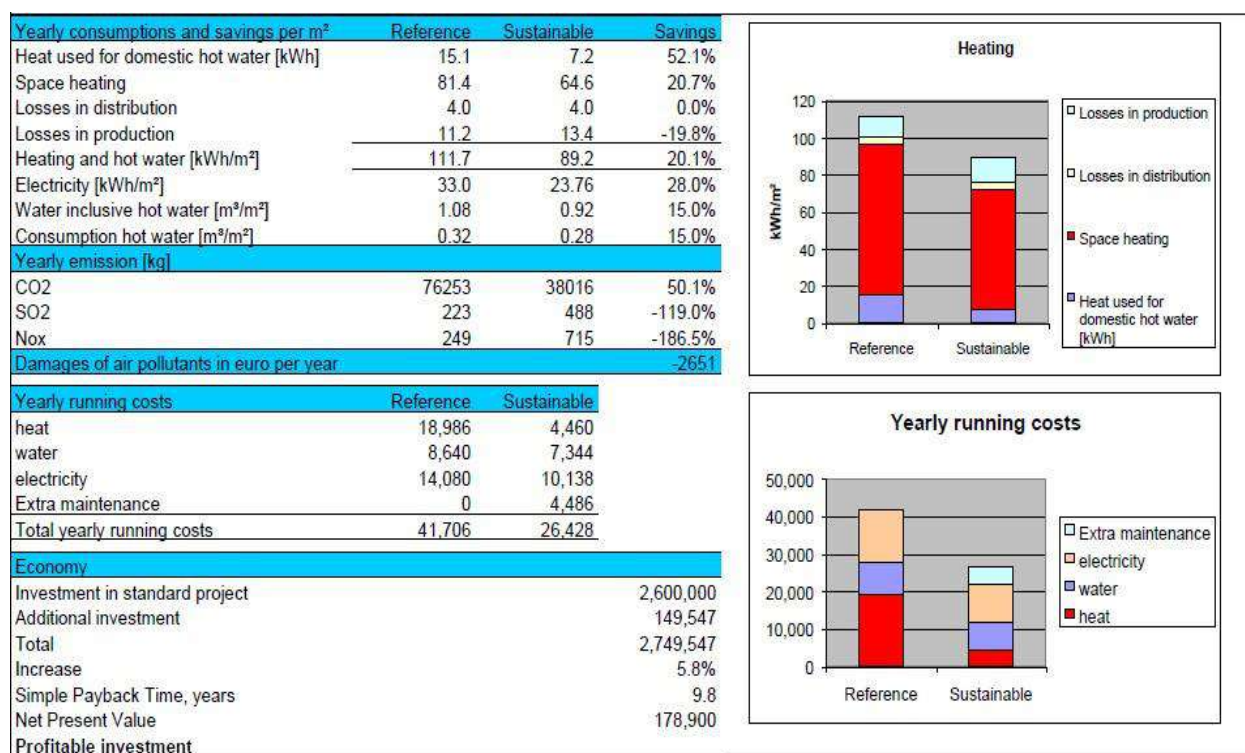


Figure 29 : Exemple des résultats du modèle ASCOT [Morck.2004] : Grace Yépez, 2011 198

Les avantages

- Ces outils d'évaluation opérationnelle sont à la disposition de ou pour tous les acteurs des projets de quartier ou de lotissement, qu'ils soient acteurs (villes, citoyens, aménageurs, etc.) ou financeurs (État, collectivités territoriales, Banque,...), ...
- Ils permettent à la fois l'évaluation des projets eux-mêmes (outils d'aide à la décision), ainsi que l'impact sur ceux-ci (notamment l'impact environnemental).
- Ces outils permettent de répondre, de justifier l'utilisation des fonds publics.
- Ils permettent une évaluation avant le démarrage, mais aussi une évaluation postérieure.

Les inconvénients :

- Trop globale pour être opérationnelle à court terme.
- Les rôles et les engagements de chaque partie dans le projet ne sont pas clairement définis.
- Basée sur des choix de politiques urbaines qui échappent à un aménageur privé.

L'AEU (Approche Environnementale sur l'Urbanisme)

La méthodologie a pour but de maîtriser les impacts environnementaux des opérations d'aménagement, d'accroître leur qualité globale, ainsi que celle des futures constructions, dans une perspective de développement durable. Cette démarche mise en place en 1996 par le département Bâtiment et Urbanisme de l'ADEME, vise à initier une réflexion à partir des phases préalables sur l'ensemble des aspects environnementaux. En 2004, le SNAL, l'association HQE, l'ADEME, le Ministère de l'Équipement et l'UNSA, réunis au sein d'un comité de pilotage sous maîtrise d'ouvrage du SNAL, ont confié au cabinet SETUR1 l'élaboration d'une méthodologie pour l'application **d'une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement (lotissement et ZAC)** dans une perspective de développement

durable et en 2005 l'ADEME complètera le dispositif avec le guide de l'AEU et ses cahiers thématiques.

Il est utilisé par les aménageurs, qu'ils soient privés ou publics. Il est adapté aux aménagements de type lotissement et ZAC simple. L'approche sera testée en temps réel dans une opération pilote sur trois ans pour être validée, adaptée et améliorée dans les conditions de sa mise en œuvre.

Cette approche a été créée pour prendre en compte les besoins et le bien-être de l'homme et le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme. Il définit un modèle d'organisation et des outils (grille thématique, fiches actions...) permettant d'atteindre la qualité environnementale. Des expérimentations dans ce domaine permettront donc d'approfondir la méthode en fonction des réalités opérationnelles et d'affiner ainsi les conditions de sa mise en œuvre, que ce soit en matière de management d'opération ou en matière d'approche thématique.

L'AEU traite les thèmes suivants : choix énergétiques, environnement climatique, gestion des déplacements, gestion de l'eau, gestion des déchets, environnement sonore, sites et sols pollués, diversité biologique. Ces thèmes sont répertoriés dans une grille thématique mentionnant pour certains thèmes des objectifs prédéfinis.

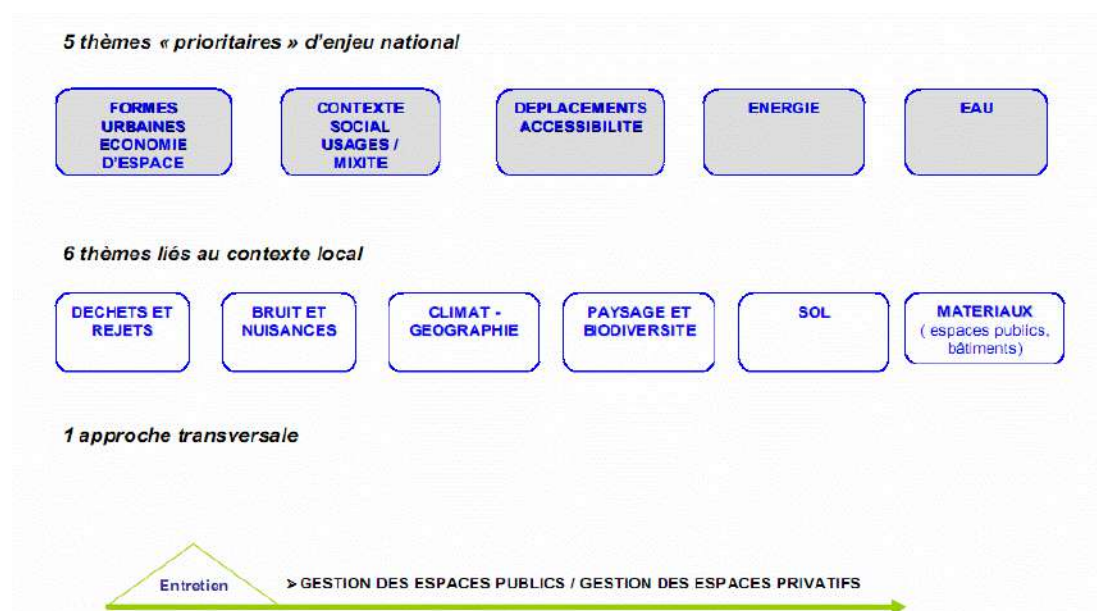


Figure 30 : Schéma de Proposition d'organisation thématique, Source : association Haute Qualité Environnementale, juin 2005

Cinq thèmes sont prioritaires : **l'énergie, les déplacements, les formes urbaines, le contexte social et l'eau**; avec des objectifs prédéfinis, des actions obligatoires et des actions à définir. Les six 06 autres thèmes seront l'occasion d'un questionnement obligatoire et d'actions à définir. Ces thèmes seront mentionnés dans la charte d'objectifs de qualité environnementale auxquels seront rattachés des fiches d'actions constituant un programme d'actions. Le déroulement de la démarche sera donc cadré par ces fiches d'actions servant de tableau de bord.

- Les résultats attendus

Cette approche a été créée pour prendre en compte les besoins et le bien-être de l'homme et le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme. Il définit un schéma d'organisation et des outils (grille thématique, fiches actions...) permettant d'atteindre la qualité environnementale.

L'AEU permet d'intégrer au préalable, les enjeux énergétiques et environnementaux dans les projets d'aménagement et d'aménagement urbain et de contribuer à l'amélioration de leur qualité environnementale.

L'urbanisme de l'ADEME vise à réfléchir sur tous les aspects environnementaux dès la phase amont. « *Il est proposé aux collectivités locales impliquées dans la planification stratégique ou des projets urbains, ainsi qu'aux praticiens sensibles aux questions environnementales ou chargés d'une assistance à maîtrise d'ouvrage* » (ADEME 2004b). L'assistance à la conduite de projet passe par l'animation de groupes de travail réunissant des représentants associatifs ou des collectifs d'habitants, et de réunions publiques de concertation. Le rôle de l'animateur est primordial : il doit être un acteur indépendant de l'équipe de maîtrise d'ouvrage et, a pour principale tâche d'encourager les échanges entre l'ensemble des parties prenantes et les expertises disponibles.

METHODE D'EVALUATION « Q.E.U » selon des recherches déjà effectuées :

Selon le chercheur en urbanisme Ahmed KAMRUZZAMAN, la qualité environnementale est par nature un concept multidimensionnel. Il a étudié une ville surpeuplée au Bangladesh (Chittagong City), utilisant une méthode d'enquête pour mesurer la qualité environnementale et urbaine de la ville en déterminant la satisfaction des habitants de la ville avec des indicateurs préalablement définis.

Le questionnaire est la technique de recherche la plus appropriée pour ce sujet de recherche, en particulier dans le sujet de révéler la qualité de l'environnement urbain, le résident est le centre d'attention car il est le premier à prêter attention à la situation.

III. LES QUESTIONNAIRES.

La qualité de l'environnement est par nature un concept multidimensionnel, et l'évaluation de tous ses aspects ne peut être évaluée de manière déterministe en utilisant uniquement des logiciels informatiques et d'autres dispositifs de mesure, le recours aux questionnaires et des entretiens pour évaluer certains des aspects les plus subjectifs et non quantifiables tels que : l'esthétique, l'intégration au site, le bien être est primordial. L'évaluation à l'aide de questionnaires peut également être nécessaire pour confirmer et étayer les résultats obtenus par les instruments de mesure. C'est une question pour les usagers du lieu, une série de questions simples et claires, prédéterminées selon les objectifs que l'on veut atteindre. L'évaluation se traduit dans ce cas par le taux de satisfaction/insatisfaction des occupants : si le taux d'insatisfaction est faible, le niveau de confort est considéré comme acceptable.

- D'autres recherches, en tenant compte de toutes les questions fondamentales en matière de qualité urbaine et environnementale (sur la base d'études antérieures, par exemple : (Carmona et al, 2003)), reconnaissent l'importance de la perméabilité, de la diversité, de la clarté et de la flexibilité. En résumé, la qualité de l'environnement urbain devrait répondre aux critères suivants : habitabilité, individualité, caractère, esthétique, connexion, continuité, accessibilité, visibilité et diversité.

Bonaiuto et al. (2003), combinent les instruments de onze (11) échelles mesurant les qualités environnementales perçues dans les quartiers urbains et, une échelle mesurant l'attachement au quartier. Ces instruments sont les aspects spatiaux (c'est-à-dire l'espace architectural/urbanistique, l'organisation de l'accessibilité et de la voirie, les espaces verts), les aspects humains (c'est-à-dire les personnes et les relations sociales), les aspects fonctionnels (c'est-à-dire les services de bien-être, récréatifs, commerciaux, de transport), les aspects contextuels (c'est-à-dire le rythme de vie, la santé environnementale, l'entretien et les soins) et l'attachement au quartier.

IV. Positionnement Epistémologique :

Il a somme toutes été difficile de tomber sur des travaux de recherche qui abordent la qualité urbaine et environnementale des lotissements résidentiels de façon globale. Ce qui nous mène à scinder cette recherche en deux parties (selon deux dimensions). Avoir présent à l'esprit que les expériences examinées n'ont étudié qu'une seule dimension. La première considère les études sur la qualité urbaine, fondée sur des dimensions. Les études de Da CUNHA (2014) définissent ces dimensions, précisant que la dimension formelle est l'essence de la qualité urbaine. La même dimension fait l'objet des recherches d'Herrmann Lou (2017), qui traitent la qualité morphologique comme dimension de la qualité urbaine et indicateur de la qualité de vie dans les lotissements, selon un travail conceptuel d'emboîtement. Historiquement, les travaux de Zuchelli (1984) abordent la même dimension, sur laquelle il a identifié un ensemble d'éléments dans le cadre formel, considérés comme nécessaires pour déterminer le schéma d'organisation et configuration du lotissement et sa qualité. La dimension morphologique de la qualité urbaine, est abordée par les trois écoles : Italienne, l'école anglaise et l'école française, avec ses apports théoriques et méthodologiques. Elle permettra d'identifier les principes fondamentaux qui sous-tendent l'importance des approches morphologiques du tissu urbain des lotissements résidentiels.

La deuxième partie traite un aperçu sur diverses approches, méthodes et outils de façon chronologique qui traitent le sujet de la qualité environnementale dans le milieu urbain, précisément des opérations des lotissements (cas d'étude). Nous concluons, que les premières expériences basées sur des listes de contrôles ont l'avantage de la simplicité et la rapidité d'évaluation. Mais l'évaluation à travers ces outils aboutit parfois à une estimation subjective et qualitative ; les conclusions risquent donc de dépendre de l'évaluateur. La même remarque s'effectue sur les matrices de Leopold et al. (1971) et Bussemey-Buhe (1997). Mais, ces outils nous permettent d'avoir une description plus fine du projet. D'après André et al. (2003), "Malgré leurs limites, on a fréquemment recours aux matrices, car elles ont l'avantage de proposer une synthèse visuelle de l'impact des activités d'un projet".

Plusieurs études ont été faites pour définir une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement (tel que le lotissement dans une perspective de

développement durable) telle la méthodologie du SETUR et le projet HQE²R, qui ont développés différents types d'outils d'évaluation : INDI et SAGA, ENVI, ASCOT, CIGAR, CGSP. Dans ces outils, trois modèles permettent l'évaluation du quartier : le modèle INDI évaluant les indicateurs du système ISDIS (Système intégré d'indicateurs de développement durable), le modèle ENVI qui concerne l'impact environnemental et, le modèle ASCOT permet de comparer le coût global d'un bâtiment avec un bâtiment de référence. Ces trois modèles sont complétés par des grilles d'analyse, pour prendre en compte l'impact croisé des projets (Charlot-Valdieu et Outrequin 2004]. Et enfin l'élaboration d'une méthodologie pour l'application d'une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement (lotissement et ZAC) dans une perspective de développement durable, se fait à partir de L'AEU (Approche Environnementale sur l'Urbanisme) créée pour prendre en compte les besoins et le bien-être de l'homme et le respect de l'environnement dans les opérations d'urbanisme. Il définit un modèle d'organisation et des outils (grille thématique, fiches actions...) permettant d'atteindre la qualité environnementale.

Selon Ahmed KAMRUZZAMAN, le questionnaire est la technique de recherche la plus appropriée pour ce sujet de recherche, en particulier pour révéler la qualité de l'environnement urbain, le résident est le centre d'attention car il est le premier à prêter attention à la situation.

V. CONSTRUCTION D'UN MODELE D'ANALYSE :

Chacune des dimensions de la qualité du lotissement, contient des variables essentielles, qui nous permettent d'aborder les points cruciaux à traiter dans le lotissement et, donc d'évaluer à travers notre modèle d'analyse. Nous adopterons l'analyse typo-morphologique comme premier outil d'analyse, nous permettant d'analyser physiquement les lotissements. Elle devient essentielle pour saisir le mécanisme de formation de la composition urbaine. A la suite de ce travail, nous présentons la grille d'analyse construite à partir des apports et des insuffisances de la méthode typo- morphologique. Cette grille analytique nous permet d'aboutir à des résultats à travers une description systématisée et de la forme des lotissements étudiés. C'est un outil notamment basé sur les impressions que nous évoquent les différents sites. Mais il nous faut un autre outil pour rendre cette analyse plus efficace et durable. En effet, un questionnaire et des entretiens sont nécessaires pour évaluer les

aspects les plus subjectifs, non quantifiables liés à qualité des lotissements et, pour mesurer la qualité environnementale urbaine dans notre cas d'étude selon des indicateurs préalablement définis et selon Le modèle INDI (INDicators Impact).

L'ANALYSE URBAINE TYPO-MORPHOLOGIQUE

La lecture morphologique devient essentielle pour saisir le mécanisme de formation de la composition urbaine. Actuellement, la définition de la notion de tracés dépasse les tracés traditionnels « le dessin des espaces libres », elle s'est étendue à tous les types possibles de tracés : parcellaires, viaires, bâti, intervenant dans la composition urbaine et, permettant de comprendre et d'en concevoir la forme.

L'approche typo-morphologique peut être développée selon les quelques axes suivants (Moudon, 1987) :

- Comme outil de description de la structure urbaine existante : la classification sous forme de types urbains pourra offrir une base pour la description de la structure urbaine existante dans une ville spécifique, en termes de caractéristiques de typologies urbaines.

- Comme outil d'analyse : elle permet une vision profonde de la "durabilité" des différents types urbains ; par la collecte d'informations environnementales de base. Elle permet également d'évaluer la relative attractivité des différents types urbains par la collecte de données socio-économiques.

- Comme outil de planification et de design : permettant une compréhension approfondie des types urbains, de durabilité et de qualité, une meilleure description de l'environnement bâti existant. En revanche, ceci engendrera une meilleure pratique d'aménagement urbain.

L'ECOLE FRANÇAISE (TENDANCE PHILIPPE PANERAI):

Fortement influencée par l'école italienne de Saverio Muratori, Philippe Panerai base son approche sur la trilogie; la croissance, la morphologie, et la typologie.

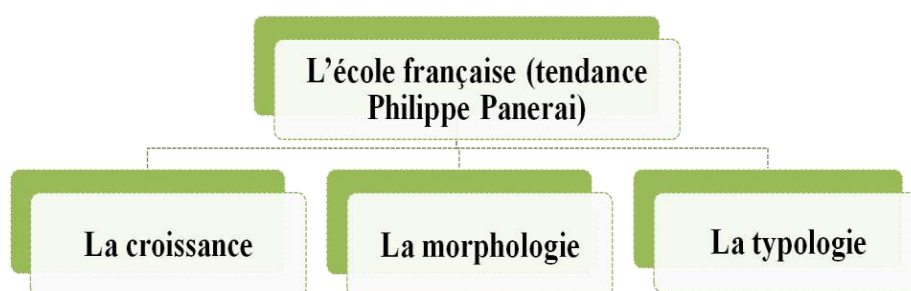


Figure 31: Schéma de l'analyse urbaine. Tendence Philippe Panerai, Source : Messafri, 2013

La croissance : c'est le fait de définir la logique de croissance pour arriver à des moments où les lignes, les pôles et les limites de la croissance sont définis.

La morphologie : est tributaire des composants du tissu qui sont définis en trois constituants. Il s'agit du réseau des voies, du découpage parcellaire et des constructions, la lecture morphologique se fait en trois phases; le repérage, la hiérarchie et la logique relationnelle entre les trois éléments.

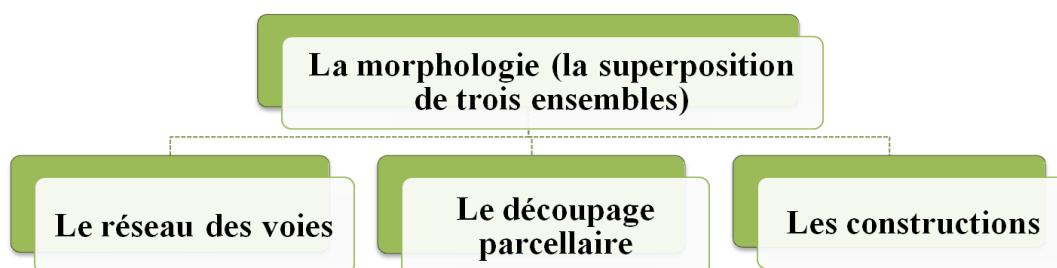


Figure 32: Schéma de lecture morphologique. Source : Messafri, 2013

Cette définition met en évidence les caractères qui permettent aux différentes parties de la ville d'évoluer tout en maintenant la cohésion de l'ensemble.

L'analyse du tissu urbain procède par l'identification de chacun de ces ensembles, l'étude de leur logique et celle de leurs relations. La relation entre ces trois ensembles forme en effet un système assez complexe.

- **Le réseau des voies :** (l'espace public)

L'espace public comprend l'ensemble des voies : rues et ruelles, boulevards et avenues, places, promenades et esplanades..,

Cet ensemble s'organise en réseau afin de permettre la distribution et la circulation, le réseau est continu et hiérarchisé, c'est-à-dire : un boulevard, une avenue, une rue principale organisent une portion du territoire urbain plus vaste qu'une rue de hiérarchie des voies et le rôle qu'elles occupent dans la structure urbaine.

L'analyse de l'espace public peut s'effectuer de plusieurs points de vue :

- Comme un système global qui constitue l'armature de la forme urbaine.
- Comme un système local qui organise le tissu.

L'analyse peut alors commencer par une série de repérages, repérer les grandes voies qui relient le quartier aux quartiers voisins, voies anciennes. Ce premier repérage peut s'appuyer sur l'analyse du paysage, il renvoie aussi directement aux questions abordées à propos de la croissance.

Cette grande armature peut s'analyser à partir de plusieurs questionnements :

- Relations entre le tracé des voies et le site géographique : relief, nature de sol, zones inondables.
- Rôle de ces voies dans l'ensemble urbain et régional.
 - **Logique** géométrique des tracés.

- **Découpages fonciers :**

La relation rue/parcelles fonde l'existence du tissu urbain à la rue qui conduit d'un point à un autre, d'un quartier à un autre en même temps quelle dessert latéralement sont associées de part et d'autre des parcelles. On remarquera que ces parcelles sont en général sensiblement perpendiculaires à la rue, les exceptions à cette règle étant révélatrices d'une situation particulière : tracés de constructions ou des dispositions anciennes, percements sans effacement du parcellaire ancien. (Philippe Panerai, 2009)

La relation rue/parcelle structure le bâti. La parcelle est une unité de sol urbain orientée à partir de la rue. Les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait,

mitoyennes ou isolées, hautes ou basses mais elles se réfèrent toujours à la rue. Cette soumission du bâti à l'espace public a deux conséquences :

- elle permet la solidarité des bâtiments même si ceux-ci appartiennent à des époques ou à des types différents ;
- elle entraîne des caractères différenciés, communs aux différentes parcelles bâties.

Ces deux qualités assurent le « fonctionnement » du tissu, le jeu entre la permanence et le changement, la capacité de se renouveler sans mettre en cause l'unité.

- **Les constructions :**

Les bâtiments introduisent la dimension verticale et l'étude du tissu ne peut l'ignorer. Le plan des hauteurs, avec des valeurs de plus en plus fortes, à mesure que le nombre d'étages croît, souligne des logiques volumétriques qui se superposent à la division parcellaire.

Les constructions peuvent être en l'alignement ou en retrait, mitoyennes ou isolées, hautes ou basses mais elles se réfèrent toujours à la rue.

La typologie : est la construction d'un inventaire qui montre les différentes expressions d'un élément face à des contextes dont il est soumis. Une comparaison est faite pour ressortir ce qui est commun, ce qui est différent et les critères de distinction. Un classement par type est fait afin d'aboutir à un répertoire typologique.

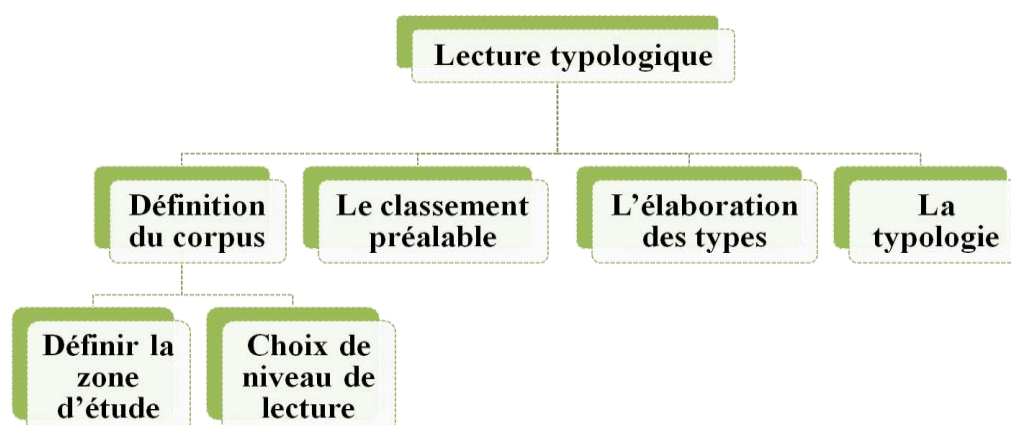


Figure 33: Schéma de lecture typologique. Source : Messafri, 2013

« Le type est l'ensemble des caractères organisés en un tout constituant un instrument de connaissance par « obstruction rationnelle ». (Philippe Panerai, 2009)

- **DEFINITION DU CORPUS :**

- **Choix du niveau :**

Classer des objets de même niveau de lecture du tissu urbain. La parcelle bâtie constitue le niveau dont l'analyse est la plus fructueuse. Le groupement de parcelles forme un autre niveau.

- **Délimitation de la zone d'étude :**

Elle dépend de la question posée et des moyens disponibles en vue de déterminer les échantillons.

D'UNE LECTURE MORPHOLOGIQUE VERS UNE GRILLE D'ÉVALUATION DE QUALITÉ FORMELLE DES LOTISSEMENTS

En quête de qualité du lotissement résidentiel, nous avons construit une grille d'évaluation de la qualité formelle, en référence à la littérature scientifique et professionnelle sur les lotissements (Zuccelli,1984) et (Herrmann lou,2017).

Dans ce qui suit, l'identification des critères d'évaluation de la qualité formelle :

Identification des critères d'évaluation de la qualité formelle des lotissements :

Le site, la voirie, bâti, et espaces libres, sont les composants du tissu urbain qui font l'objet d'une analyse typo-morphologique, comme moteur à la qualité lors de la détermination du schéma d'organisation et de la composition d'un lotissement résidentiel.

Selon Herrmann lou « *la qualité des lotissements repose à la fois sur leur localisation à l'échelle macro-morphologique, et sur le dessin de leur trames viaire, parcellaire, bâtie et de leur trame des vides à l'échelle méso et micro-morphologique* ». Elle est définie comme suit :

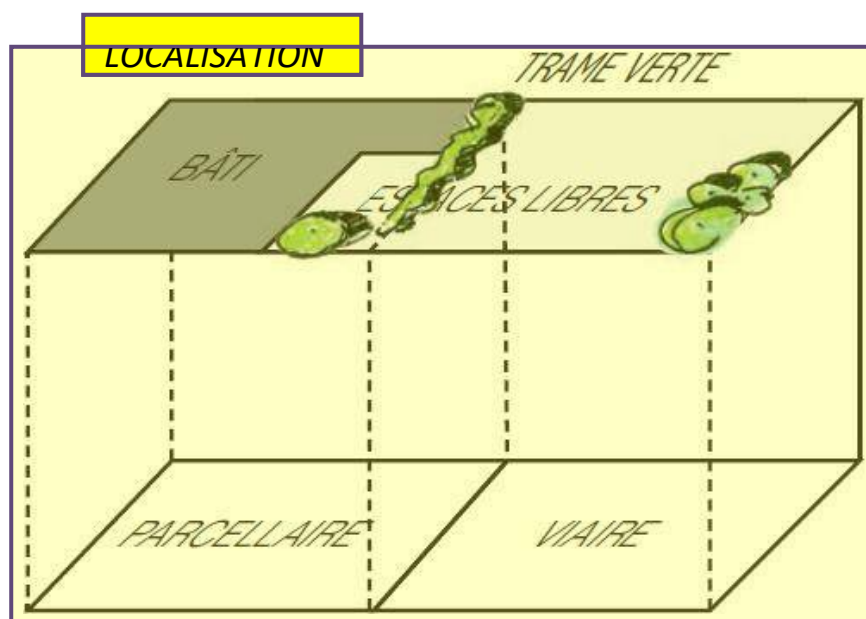


Figure 34 : L'approche par trames, pour guider l'évaluation de la qualité formelle des lotissements. Source : (L. Herrmann, 2016, d'après Bories & Denieul, 1984)

A- Localisation des lotissements :

Le critère de localisation repose sur quatre niveaux problématiques : le foncier, le paysage, la continuité avec les espaces urbanisés, , la proximité pour assurer une intégration fonctionnelle et morphologique des lotissements à leur environnement.

B- Trame viaire :

La conception d'une trame viaire de qualité selon Herrmann lou recherche une liaison aux espaces environnants, favorisant une « *ville passante* » (Mangin, 2004), évitant la fragmentation.. Ceci peut se concrétiser par la hiérarchisation de la trame viaire, l'intégration d'une multimodalité, soutenant les déplacements piétons avec toutes ses exigences..

C- Trame parcellaire : Une trame parcellaire de qualité exige une mixité des formes et typologies des parcelles, dans le traitement paysager, le programme, ... et ce, dans le respect du contexte.

D- Trame bâti :

parmi les facteurs favorisant la qualité dans la trame bâtie : la compacité, la simplicité des volumes bâtis, la mitoyenneté (sollicitée pour ses avantages par rapport à l'économie du foncier, la réduction de la fragmentation urbaine, l'amélioration de la performance énergétique du bâti) et, enfin la prise en compte de critères environnementaux (l'orientation par rapport au vent, pluies, ensoleillement,...).

E. Trame espaces libres

La qualité morphologique des espaces libres dépend de leur capacité à structurer l'environnement bâti, la multifonctionnalité, le traitement paysager et, l'intégration de l'espace vert.

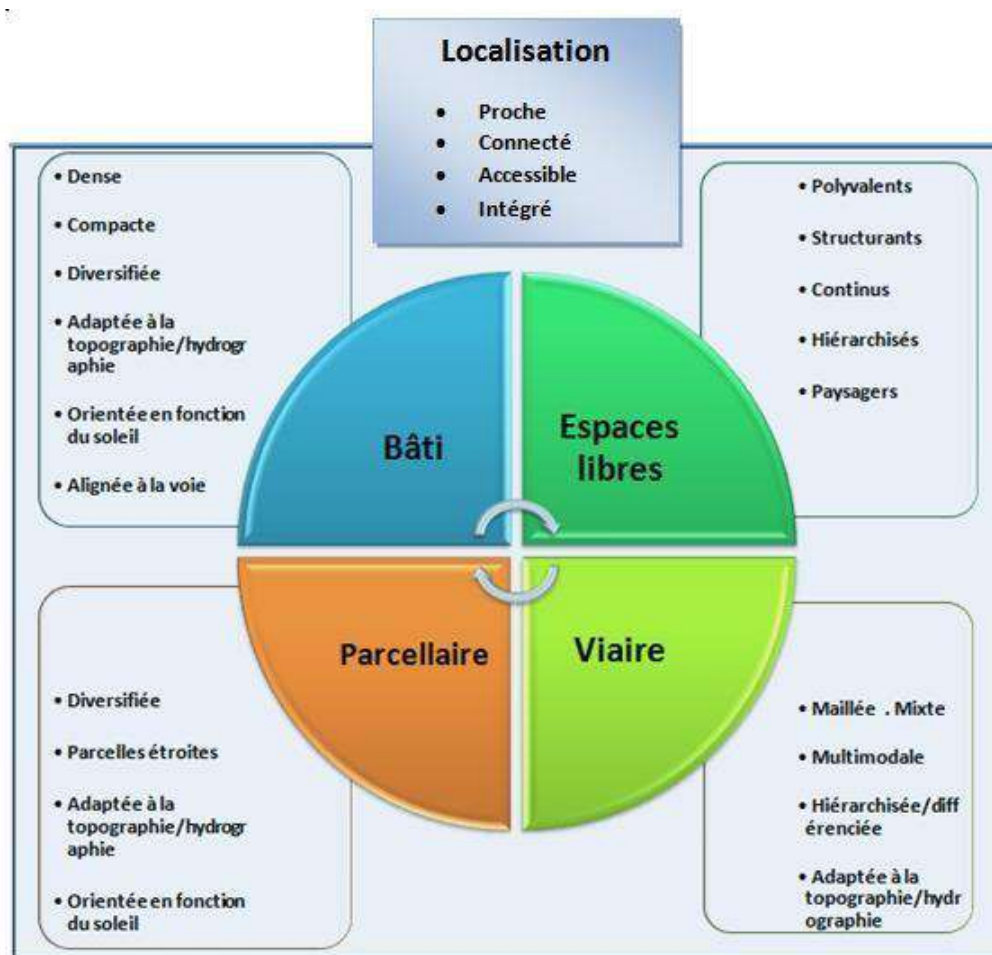


Figure 35 : Critères d'évaluation de la qualité formelle des lotissements
Source : l'auteure,2021 (d'après Herrmann.L , 2016).

Tableau de bord des multicritères de la qualité Formelle des lotissements :

Dans un premier temps, il faut cerner le concept et les dimensions de la qualité des lotissements afin d'établir une grille qui comportera des critères et des indicateurs. Ces derniers sont adaptés et liés au contexte local de la ville. Ils permettront une évaluation multicritères appuyée sur la vision des professionnelles.

Le tableau de bord est un outil de regroupement de l'ensemble des indicateurs. Il a pour objectif d'obtenir une meilleure visibilité sur les points clés liés à la qualité formelle. Selon L. Hermann (2017), nous présentons la méthode des 23 critères et des 04 indicateurs par critère. La collecte des valeurs des indicateurs des acteurs professionnels (maître d'ouvrage, maître d'œuvre) est considérée comme une plateforme de cet outil, elle présente la première étape d'analyse et d'interprétation des résultats de ce modèle .

Notre grille d'évaluation Formelle (Fig 36) a été élaborée selon des critères prédéfinis sur la base des recherches effectuées précédemment, puis évaluée suivant les avis des professionnels. Les résultats ont été établis sur Excel, permettant de matérialiser les résultats dans des schémas « radars ». Ce diagramme radar offre une vision globale des 23 thèmes d'évaluation. Il s'agit de comparer les résultats obtenus et de les évaluer par rapport un lotissement de qualité.

		Lotissement			
Critères		Lotissement 01	Lotissement 02	Lotissement 03	Lotissement 04
Localisation	Proche				
	Connectée				
	Accessible				
Parcellaire	Diversifiée				
	Parcelles étroites				
	Adaptée à la topographie/hydrographie				
	Orientée en fonction du soleil				
Voirie	Maillée				
	Mixte				
	Multimodale				
	Hiérarchisée/différenciée				
	Adaptée à la topographie/hydrographie				
Espace libre	Polyvalents				
	Structurants				
	Continus				
	Hiérarchisés				
	Paysagers				
Bâti	Dense				
	Compacte				
	Diversifiée				
	Adaptée à la topographie/hydrographie				
	Orientée en fonction du soleil				
	Alignée à la voie				

Figure 36 : Grille d'évaluation de la qualité formelle des lotissements.

Source : Auteure, 2021

APPROCHE SOCIOLOGIQUE :

L'enquête est la partie la plus importante de ce travail de recherche, elle nous permettra de construire une collecte de données fiables et, aidera à établir un état des lieux détaillé sur la réalité des lotissements, pour comprendre les relations qui existent entre le conçu et le vécu. La satisfaction de vie auto déclarée, a été utilisée comme indicateur indirect de la qualité de la vie, sur la base de données d'enquêtes transversales [...] (Arifwidodo, 2012) via un échantillonnage représentatif. Nous

adopterons une approche sociologique, sous forme de questionnaire et entretien pour appréhender et évaluer la qualité des lotissements.

LE QUESTIONNAIRE.

La qualité de l'environnement urbain est par nature un concept multidimensionnel. L'évaluation de tous ses aspects ne peut être accomplie de manière déterministe qu'en utilisant des logiciels informatiques et d'autres dispositifs de mesure. Le recours aux questionnaires et des entretiens selon les objectifs que l'on veut atteindre, vient évaluer certains des aspects les plus subjectifs et non quantifiables tels que : l'intégration au site et, le bien être. . L'évaluation se traduit aussi par le taux de satisfaction/insatisfaction des occupants.

EVALUATION PAR QUESTIONNAIRE / POINTS DE VUE DES HABITANTS

La méthode d'évaluation dans ce cas, se base sur un questionnaire destiné aux habitants, il est constitué de plusieurs questions ciblées, en rapport avec les indicateurs déterminant la qualité urbaine et environnementale du lotissement. Ce questionnaire porte sur le jugement des habitants quant à leur environnement urbain immédiat.

EVALUATION RELATIVE AUX POINTS DE VUE DES ACTEURS PROFESSIONNELS – Entretien -

Nous avons complété notre enquête par des entretiens semi directifs auprès d'acteurs urbains (Les gestionnaires) de ces opérations pour connaître leurs avis envers la qualité environnementale urbaine. Se sont les fonctionnaires de la Direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de wilaya, Direction Technique Communale (service d'urbanisme, service d'assainissement, service d'hygiène) , la Direction de Gestion et de Régulation Foncière de la Wilaya de Bechar, des architectes et des techniciens au niveau des Bureaux d'études et d'enseignants chercheurs de différentes disciplines (architectes, urbanistes, sociologues... etc.), à travers un outil de recherche qui est le *schéma d'entrevue (question/réponse dont les cases de réponses sont remplies par l'intervieweur)* (**Annexe 02**).

LA FORMULATION DE QUESTIONNAIRES

Approche Exploratoire

Nous allons d'abord procéder par une étape exploratoire, afin de tirer les éléments nécessaires à l'élaboration de l'outil d'investigation : l'enquête principale. Ce travail exploratoire est basé sur un entretien libre, qui donne aux enquêtés la possibilité de répondre librement à la question générale suivante: " Parlez-moi du cadre de vie de votre lotissement. ", dans le cadre de leur propre référence. Ceci, afin d'approfondir les connaissances autour du sujet étudié, puisque c'est à travers les habitants que les réalités des lotissements peuvent être révélées.

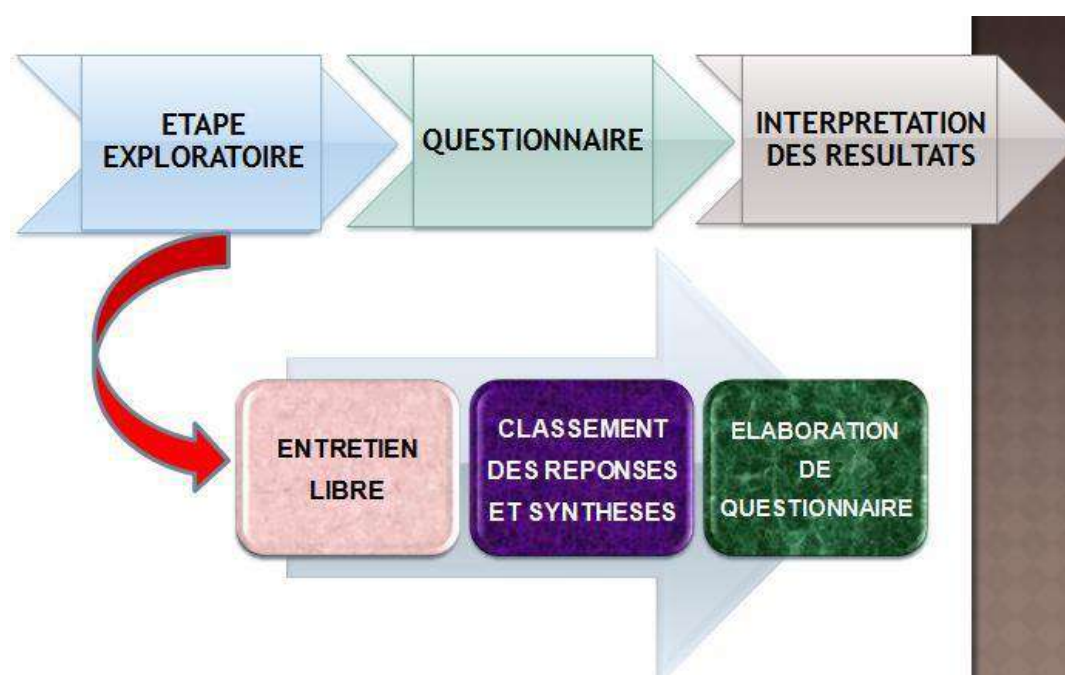


Figure 37 : Etapes d'enquête. Source : Auteure, 2020

Ainsi, le choix des personnes à interviewer porte sur un échantillon qualitatif qui assure plutôt la variété des interviewés. Ces derniers sont répartis sur les lotissements sélectionnés.

Synthèse de l'entretien libre : les données recueillies à travers cette étude pilote dite (pré-enquête), serviront de base conceptuelle pour la préparation de l'outil d'investigation utilisé dans l'enquête principale. Nous en avons sélectionné quelques-unes :

1. **Caractéristiques sociales** : qui permettent de déterminer la qualité des habitants (le nombre de personnes par maison, leur situation professionnelle, leur statut, ...) la nature de l'occupation des logements, ainsi que leurs points de vue généraux sur le lotissement (leurs besoins, les problèmes qu'ils rencontrent, les avantages qu'ils trouvent à vivre dans une maison individuelle, le quartier...).
2. **Caractéristiques urbaines**: ce sont des questions qui permettent de faire un diagnostic du cadre de vie, notamment la qualité des espaces publics et des déplacements piétons ou mécaniques, les distances parcourues pour les pratiques quotidiennes, et enfin de connaître les moyens de transport les plus utilisés... . Elles concernent d'une part l'état des bâtiments en termes d'achèvement des façades, d'orientations et d'architecture générale.
3. **Caractéristiques environnementale** : collecte des déchets ménagers, propreté des rues les espaces verts, les risques naturels et nuisances par les activités non résidentielles.

POUR ETRE PRAGMATIQUE DANS LE CHOIX DES INDICATEURS

Le choix des indicateurs est une étape déterminante du travail que nous proposons de mener. **Elle appelle à la nécessité d'élaborer des indicateurs**, qui représenteraient des outils forts, de description de la réalité, de comparaison, et d'évaluation.

Un choix judicieux, nous semble t-il serait inspiré de notre travail d'entretien libre et des critères donnés par Georges Hatchud Et Guy Poquet dans le CREDOC, pour une pertinence des paramètres choisis :

Dont le but de chercher à enrichir la synthèse précédente de l'entretien libre, et chercher des indicateurs exprimant les différents aspects de la qualité urbaine et environnementale dans les espaces résidentiels « lotissements », pour prendre en compte les perceptions et les aspirations qu'ont les individus de leur cadre de vie, Cette étape est intéressante où elle confirme la nécessité d'associer indicateurs objectifs et indicateurs subjectifs dans tout système pertinent d'indicateurs visant à évaluer l'environnement et le cadre de vie.

Nous avons adopté ce modèle simple de l'environnement urbain (Voir figure 38). C'est ainsi que nous avons retenu 04 grands groupes de variables, s'imbriquant largement les uns dans les autres, qui nous semblent assez bien caractériser les préoccupations concernant le cadre urbain et environnemental : le logement, les transports, les services et équipements collectifs, le paysage urbain, la sécurité, le milieu ambiant et les nuisances (environnement).

*« I individu vit et réside dans une agglomération donnée (**Logement**) et se déplace (**Transports**) pour se rendre sur son lieu de travail (**Emploi et conditions de travail**) ou pour accéder à certains services (**Services et équipements collectifs**). Les modalités de ces trois ensembles d'activités contribuent à l'esthétique et à l'attractivité de la ville (**Paysage urbain**). Attractivité qui est également fonction du degré de maîtrise des problèmes liés à la sécurité des biens et des personnes (**Sécurité**) et de la qualité de l'environnement naturel (**Milieu ambiant et nuisances**) »* (Georges Hatchud Et Guy Poquet, 1992).

L'évaluation d'ensemble de la qualité de l'environnement et du cadre de vie urbain nous semble donc passer par la recherche et la confrontation des indicateurs les plus pertinents pour qualifier chacune de ces variables.

Enfin, la confrontation systématique du vécu et du perçu. En d'autres termes, pour chaque thème ou ensemble de variables sélectionné, il y avait un ensemble d'indicateurs qui différaient entre objectifs et subjectifs.

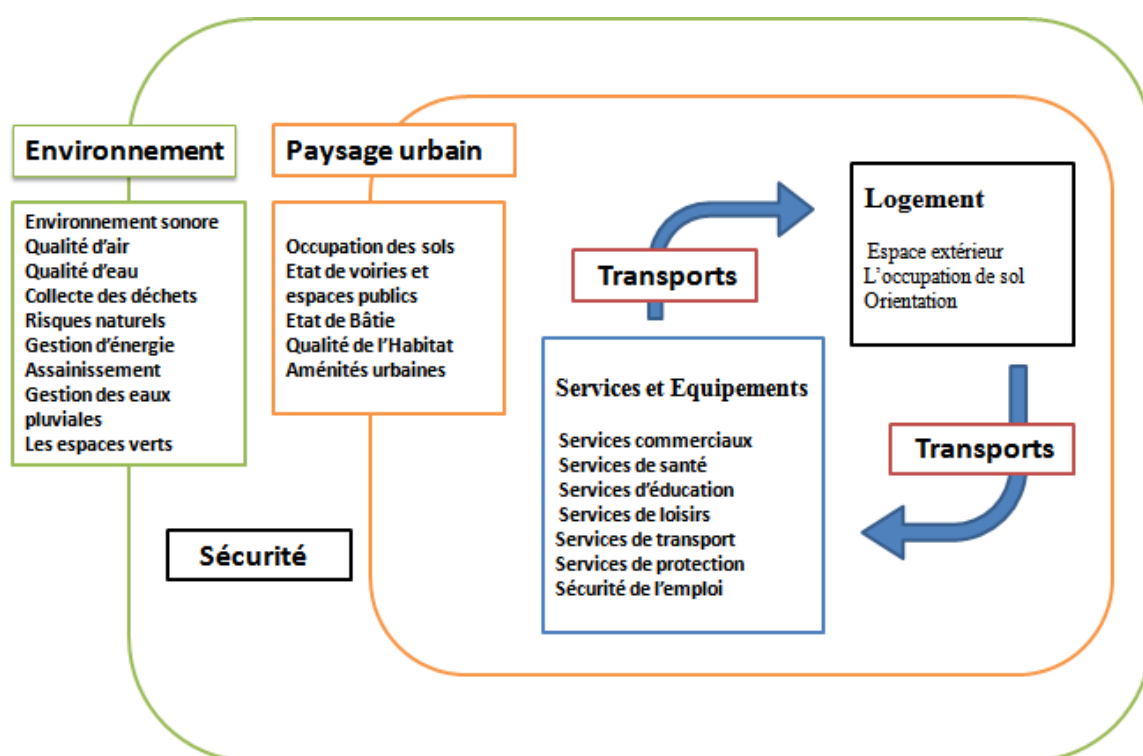


Figure 38 : modèle des composants de l'environnement urbain.

Source : Auteure,2021(d'après le CREDOC)

D'après ce travail exploratoire in situ dont l'objectif de chercher des indicateurs qui représenteraient des outils forts de description de la réalité résidentielle au sein des lotissements et en référence de littérature des travaux antérieurs relatif au sujet, la synthèse de ce travail nous aidé à élaborer notre questionnaire. Il est formulé sur trois rubriques (sociales, urbaines et environnementales), chacune représente une dimension qui englobe plusieurs indicateurs. Notre questionnaire sera présenté comme suit (Voir Annexe1)

Rubrique sociale : qui permet de déterminer la qualité des habitants (le nombre de personnes par maison, leur situation professionnelle, leur statut...). Les implications socio-économiques sont d'une grande importance dans la discussion sur la qualité qui est directement liée aux qualifications physiques des villes (Zeren Gülersoyet al., 2009). La nature de l'occupation des logements, ainsi que leurs opinions générales sur le lotissement.

- **Rubrique urbaine** : ce sont des questions qui permettent d'établir un diagnostic du cadre de vie, notamment de la qualité des espaces publics et des déplacements piétons ou mécaniques, les distances parcourues pour les pratiques quotidiennes, et enfin de connaître les problématiques des modes de déplacement les plus populaires comme la localisation et la lisibilité à l'extérieur et à l'intérieur des lotissements. La disponibilité des équipements de proximité et de services publics. La proximité des services publics tels que les écoles et les hôpitaux est un indicateur important de la qualité de vie liée au logement (Streimikiene, 2015).

- **Rubrique environnementale** : intégration dans l'environnement, topographie, biodiversité, climat, bruit, gestion des eaux pluviales, déchets ménagers...., des variables qui permettent de vérifier si les aménagements et constructions de nos lotissements ont été pensés en fonction des contraintes du site, de ses atouts et qui permettront d'envisager des solutions réellement durables. Cette partie nous permet également d'identifier l'image que les habitants ont de leur quartier. L'indicateur mesurant la part de la population totale exposée au bruit des voisins, ou de la rue représente un enjeu important de la qualité de l'environnement du logement.

La pollution, la saleté ou l'exposition à d'autres problèmes environnementaux représentent la qualité de l'environnement du logement ont un impact direct sur la santé humaine et les conditions de vie (Streimikiene, 2015).

L'ECHANTILLONAGE

Le formulaire de questions a été distribué sur une population particulière, elle est celle qui est résidente dans les lotissements choisis dans notre corpus d'étude. Les questions posées sont courtes, compréhensibles et, en relation directe avec le sujet de recherche.

Les questions fermées destinées aux habitants étaient de deux types : Questions dichotomiques (OUI ou NON) et les questions à choix multiples à plusieurs réponses. Le formulaire de questions destiné aux habitants se constitue de trois rubriques, dont une trentaine de questions (**Voir Annexe 01**).

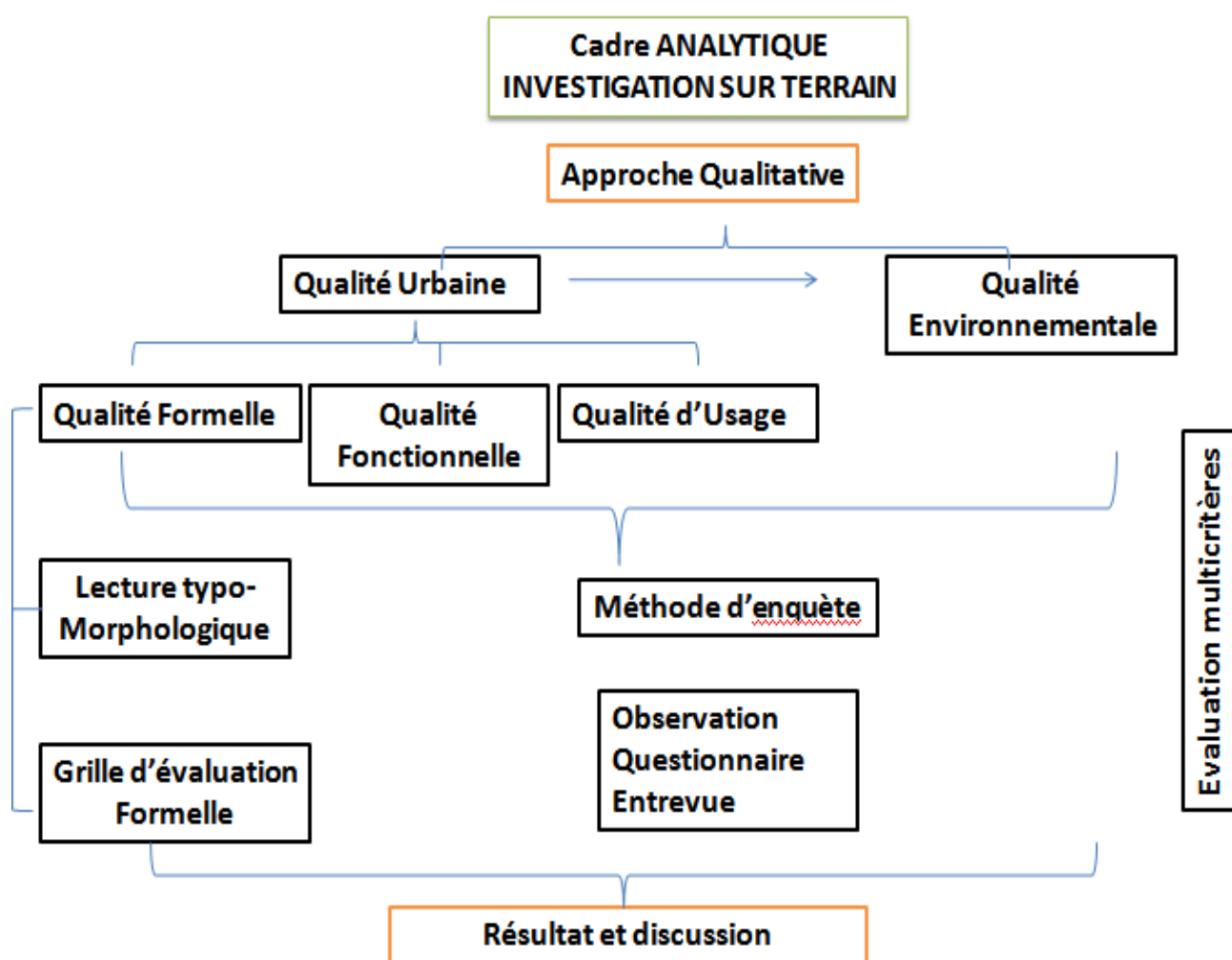


Figure 39: Synthèse de protocole méthodologique. Source : Auteure, 2021

Conclusion :

Ce travail d'état de l'art passe en revue une diversité de démarches anciennes et récentes, qui prennent en considération le sujet de la qualité urbaine et environnementale dans le milieu urbain.

Pour éprouver notre hypothèse, cette recherche sollicite une méthodologie composite basée sur une approche systémique qui permet d'analyser physiquement les lotissements (essentielle pour saisir le mécanisme de formation de la composition urbaine), ainsi qu'une enquête de terrain élaborée en deux parties : une enquête sur les acceptions des professionnels et une enquête sur les acceptions des habitants. S'agissant d'un questionnaire, qui appréhende les aspects qualitatifs des lotissements

et de leurs habitants, et se veut de comprendre la relation entre le conçu et le vécu. C'est un outil de mesure pour une démarche de la qualité du lotissement et le degré de satisfaction de différents acteurs à même de prendre en compte les besoins, le bien-être humain et, le respect de l'environnement dans ce type d'opération d'urbanisme « le lotissement ».

CHAPITRE IV

PRESENTATION DE LA VILLE DE BECHAR

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

INTRODUCTION :

La ville naît, se transforme et se développe sous des influences diverses. Ce phénomène d'urbanisation portant une charge symbolique intense, a toujours été considérée comme exemple idéal dans la métamorphose d'une vie.

Comprendre la logique de mutation ou d'urbanisation de la ville est une démarche certes essentielle mais difficile. Tout comme sa gestion devient de plus en plus difficile ou inopérante. Malgré la diversité des documents de planification et, la multiplication des interventions des responsables élus ou techniques, les problèmes de la vie quotidienne des habitants ne sont pas résolus pour la majorité d'entre eux, que se soit dans les domaines du fonctionnement ou de la qualité de la vie.

Ce chapitre a pour objectif de présenter le cas d'étude et, essentiellement les contraintes et les potentialités de la ville de Béchar dans son contexte spatial et social. Il résume trois volets. Le premier est une présentation du cadre administratif, géographique, démographique et de la croissance urbaine.

I.1 CADRE ADMINISTRATIF

I.1.1. Cadre administratif de la wilaya de Béchar :

La Wilaya de Béchar est l'une des plus grandes wilaya du Sud (Fig 34). Elle s'étale sur une superficie approximative de 161.400 Km², soit 6.77 % environ du territoire national. Béchar se situe à 1461 m d'altitude, s'éloigne de 1 150 km au Sud-ouest de la capitale Alger, de 852 km de la wilaya de Tindouf et à environ 80 km à l'ouest de la frontière marocaine,

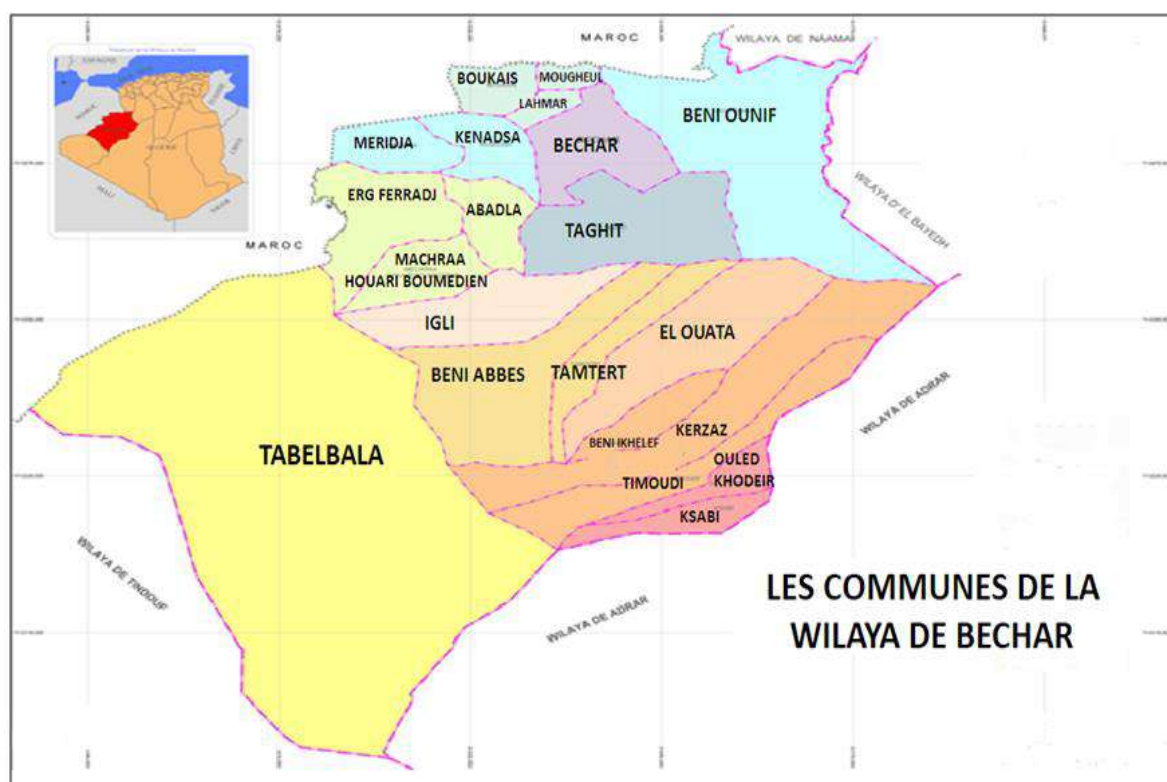


Figure n° 40 : Carte de situation géographique de la wilaya et de la commune de Béchar

Source : Direction du commerce de wilaya (DCW Béchar) ,2016.

La wilaya de Béchar compte 21 communes et 12 daïras, avec une population de 266.943 habitants (D.P.S.B , 2020) jusqu'au nouveau découpage de février 2021 avec la création de la nouvelle wilaya de Beni Abbes. La commune de Bechar est le chef lieu de communes.

I.2. CADRE GEOGRAPHIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE :

La région de Béchar se situe dans la partie Nord Ouest du Sahara algérien. Elle se limite au Nord et à l'Ouest par la frontière Algéro-marocaine, au Sud et au Sud-Ouest par la Hammada du Guir, à l'Est par le grand Erg Occidental. Il s'agit d'une vaste superficie avec une combinaison de trois ensembles morphologiques :

- Ensemble montagneux accidenté "Djebels"
- Ensemble tabulaire : plateau désertique "Hammada"
- Ensemble en cuvette "Dépressions"

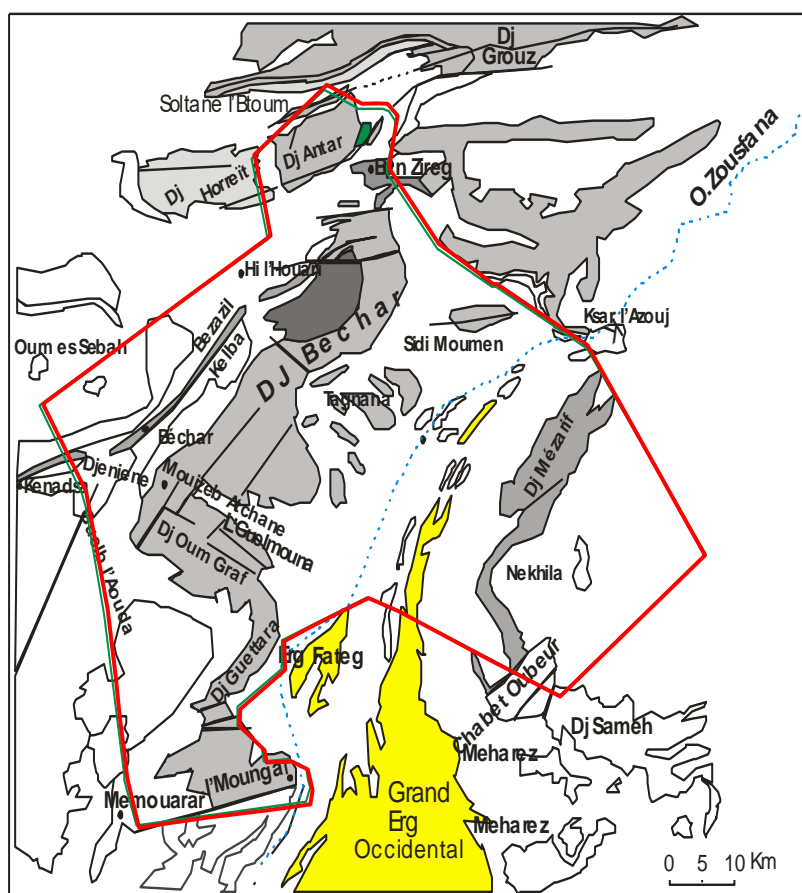


Figure n°42 : La géomorphologie et limites naturelles de la commune de Béchar

Source ; URBAT Bechar,2009

I.3. LES DONNEES CLIMATIQUES DE LA COMMUNE DE BECHAR

La Wilaya de Béchar est caractérisée par un climat de type désertique continental. On y distingue deux types de zones :

- **La zone de transition** délimitée par Béni Ounif au nord et la parallèle d'Igli au sud : très chaude en été (+ 45°C) et froid rude en hiver (2°C à 3°C). Les précipitations sont de l'ordre de 60 mm/an. Les vents de sable sont fréquents et souvent violents (peuvent atteindre les 100 km/h).

- **La zone désertique** s'étend au-delà de Béni Abbès. Les précipitations sont de l'ordre de 40 mm/an. Les vents de sable sont très fréquents.

I.3.1. La température:

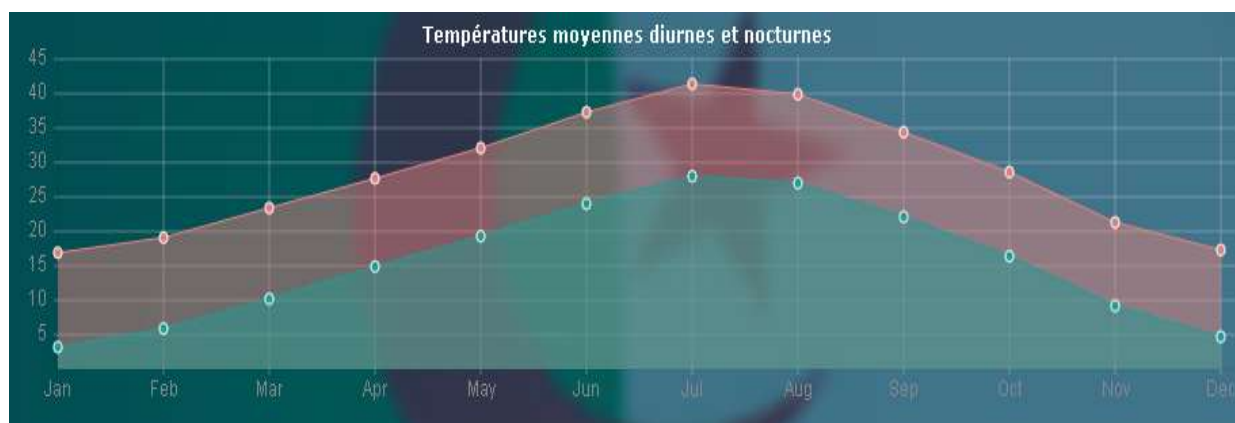


Figure 43 : Températures moyennes diurnes et nocturnes

Source ; <https://www.donneesmondiales.com/afrique/algerie/climat-bechar.php>

Le climat de la région est très sec, les moyennes des températures annuelles sont de l'ordre de 21°. La plus grande valeur mensuelle est enregistrée au mois de Juillet qui peut atteindre 42° et la valeur minimale est celle du mois de décembre.

I.3.2. Les précipitations

En général, les précipitations au niveau du territoire de la commune de Béchar décroissent à partir du Nord représenté par la zone de relief où les valeurs sont supérieures à 90 mm, en passant par la ville de Béchar avec des valeurs comprises entre 85 mm et 50 mm jusqu'au Sud du territoire où les valeurs sont moins de 50 mm.

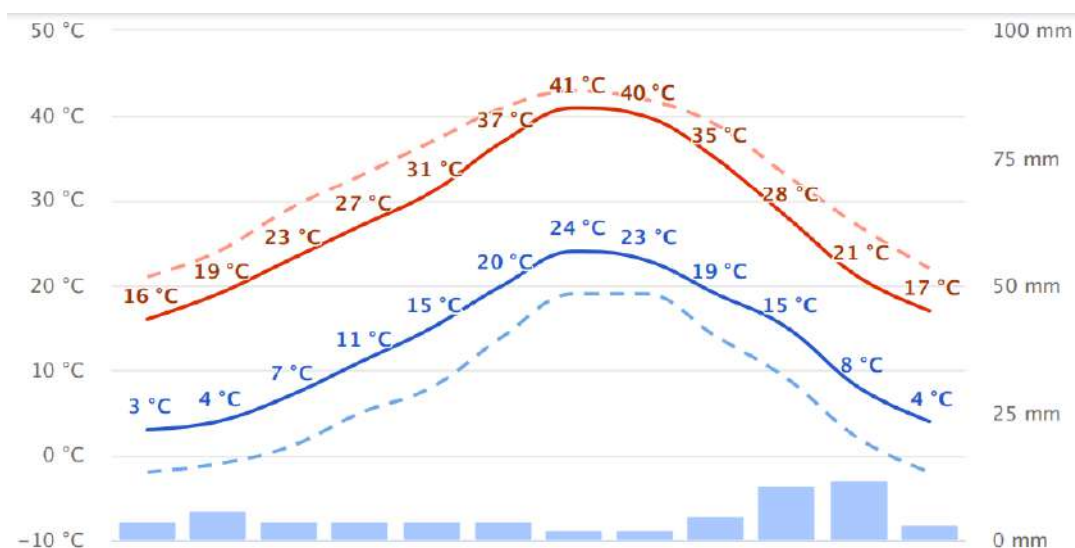


Figure n° 44, Températures et précipitations moyennes.

Source <https://www.meteoblue.com>

La partie nord bénéficie d'un climat moins torride, que ceux du reste de la région. L'hiver est rigoureux ; les températures descendent au dessous de 0°C. En général, les périodes humides correspondent à des saisons froides, tandis que la sécheresse règne pendant la saison chaude.

I.3.3. Les vents

La répartition fréquentielle des vents selon huit directions est illustrée comme suite :

Tableau n°05 : Fréquences des vents

Direction	Nord	N - E	E	Sud	Sud- Est	Sud Ouest	Ouest	Nord- Ouest
Fréquence	10.15	9.44	9.93	5.56	8.92	10.61	7.95	4.56

Source : PDAU BECHAR –Pièce écrite ,2009.

Les vents sont fréquents, en particulier aux mois de Mars et Avril sous forme de tempêtes de sables. En hiver, le vent souffle d'une part du Nord et du Nord Est, d'autre part du Nord Ouest et du Sud Ouest, celui du Nord Est étant le vent dominant. En été, les vents les plus fréquents sont ceux du Sud (sirocco).

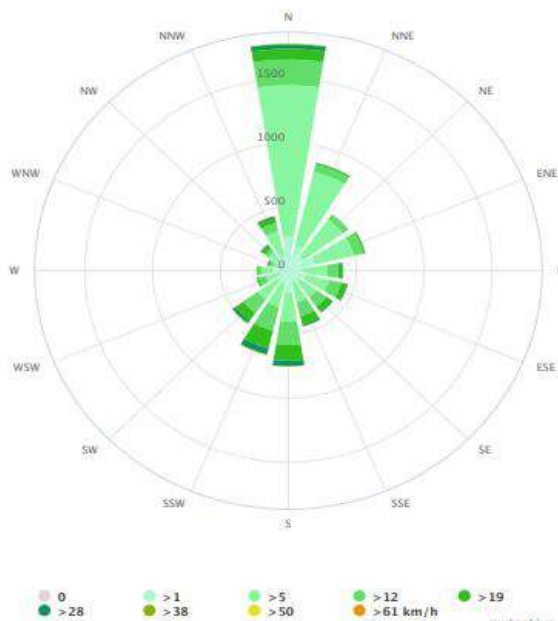


Figure 45: Rose des vents,
Source :
<https://www.meteoblue.com>

La Rose des Vents pour Béchar montre combien d'heures par an le vent souffle dans la direction indiquée. Exemple au SO : le vent souffle du sud-ouest (SO) au nord-est (NE).

I.3.4. Luminosité et insolation

Le périmètre d'étude se glorifie d'un ensoleillement appréciable avec 3000 à 3500 heures par an (9.6 h/j). En saison sèche, le ciel est clair et lumineux tant que le vent ne le trouble pas. Au cours de la saison des pluies, il prend un aspect plombé et les nuages peuvent former une nappe continue d'autant plus impressionnante que les horizons sont vastes.

I.3.5. L'humidité de l'air

Le degré hygrométrique de l'air (humidité relative) oscille entre 20 % et 30 % en été et entre 50 % et 60 % au mois de janvier. L'humidité relative est généralement minimale vers 15 heures et maximale vers 6 heures, au lever du soleil.

L'on retient de ce qui précède que le climat inhérent à la ville de Bechar se spécifie par des températures très élevées, atteignant son maximum en juillet (42°C) et son minimum au mois de janvier (9,7°C). La pluviosité assez faible est plutôt irrégulière et très brève (averses), Les vents de sable s'annoncent intensément quant à eux entre le mois de Mars et juin, spécifiquement dans les directions: Sud-ouest et Nord en hiver /Nord-est et Sud en été. Dans cette période-ci, les températures sont très élevées relativement à de faibles et rares précipitations.

I.4. LES DONNEES SOCIALES DE BECHAR :

La commune de Béchar a connue un accroissement très important de population après l'indépendance, surtout au niveau du chef lieu qui a maintenue une croissance très accélérée depuis 1960 atteignant un taux de 7.5% en 1966 selon le PUD (1986). Ceci incombe à plusieurs paramètres : outre le taux de natalité et de mortalité, il y a l'apport du mouvement migratoire.

Cela s'explique par:

- L'exode rural : le mouvement migratoire est un processus difficile à maîtriser, il entraîne des bouleversements dans le mode de vie des habitants et un déséquilibre entre le chef-lieu de la wilaya et les autres communes,
- Le retour des émigrés algériens : après l'indépendance, un grand nombre font leur retour vers la ville natale, ce retour influe sur l'évolution de la population.
- Le départ retardé de la population européenne.
- Mouvement naturel de la population : Ces phénomènes naturels sont la natalité et la mortalité.

A propos de la dernière période entre 1998 et 2005, l'augmentation du taux d'accroissement à 2.34 %, est probablement due à l'évolution du parc logement après la réalisation de plusieurs programmes d'habitat tels que les lotissements et les ZHUN ... etc.

Par cette analyse, nous comptons présenter un aperçu sur l'évolution rétrospective de la population de la commune. Cette étude est basée sur des informations statistiques relevées à partir des données suivantes :

- Pièce écrite de la révision PDAU Bechar en 2009.
- Les trois RGPH (77-87-98-2008) publication de l'ONS.
- Bulletin statistique de DPSB (2008, 2015, 2018, 2020).
- Les informations recueillies de la DUC, APC, et la DPAT (DPSP aujourd'hui) en plus de l'enquête sur terrain, nous ont aidées à compléter les données.

**I.4.1- POPULATION, SUPERFICIE ET DENSITE DE COMMUNE
BECHAR PAR RAPPORT AUX AUTRES COMMUNES DE LA WILAYA**

COMMUNES	POPULATION (HAB)		SUPERFICIE (KM2)		DENSITE (HAB/KM2)
	VALEUR	%	VALEUR	%	
BECHAR	224149	62,01	5 050	3,13	44,39
BENI-OUNIF	13930	3,85	16 600	10,29	0,84
LAHMAR	2616	0,72	820	0,51	3,19
MOUGHEUL	632	0,17	640	0,40	0,99
BOUKAIS	1075	0,30	1 760	1,09	0,61
KENADSA	16801	4,65	2 770	1,72	6,07
MERIDJA	699	0,19	2 270	1,41	0,31
TAGHIT	7742	2,14	8 040	4,98	0,96
ABADLA	21931	6,07	2 870	1,78	7,64
E-FERRADJ	4580	1,27	6 410	3,97	0,71
MACHRAA HB	3327	0,92	2 820	1,75	1,18
TABELBALA	6553	1,81	60 560	37,52	0,11
IGLI	7901	2,19	6 220	3,85	1,27
BENI-ABBES	17156	4,75	10 040	6,22	1,71
TAMTERT	1253	0,35	3 130	1,94	0,40
EL OUATA	10008	2,77	7 950	4,93	1,26
KERZAZ	6230	1,72	10 520	6,52	0,59
BENI-KHLEF	3009	0,83	2 615	1,62	1,15
TIMOUDI	2693	0,74	6 175	3,83	0,44
O-KHODEIR	5152	1,43	1 920	1,19	2,68
KSABI	4059	1,12	2 220	1,38	1,83

Tableau 06 : population, superficie et densité par commune. Source : DPSB, 2020

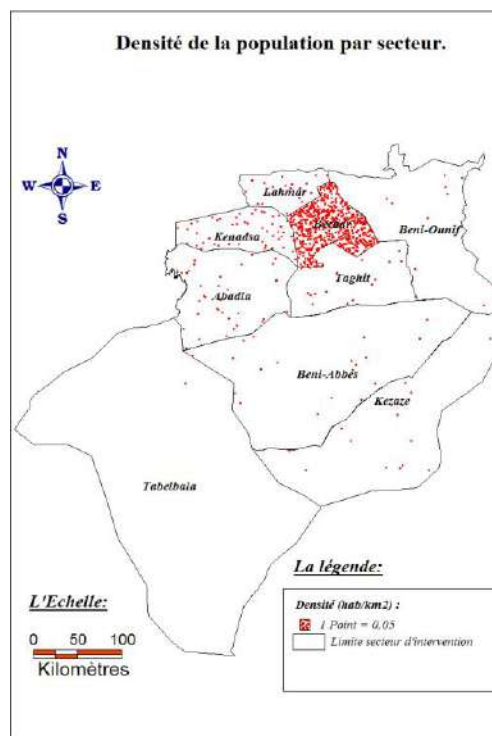


Figure 46 : population, superficie et densité par commune. Source : DPSB, 2020

Une analyse rapide des données de la population et des superficies des communes reflétées dans le tableau ci-dessus, montre qu'environ 60% de la population de la wilaya est concentrée au niveau du chef-lieu de wilaya (notre cas d'étude) sur 3.13 % seulement de la superficie totale (en réalité la surface de concentration est largement inférieure à 3.13 % puisque la totalité des habitants de la commune de Béchar est concentrée au niveau de l'agglomération chef-lieu). Ce qui explique la demande croissante en matière de logements. par contre et, en terme d'importance de superficie, la commune de Tabelbala occupe plus de 37,52% de la surface totale de la wilaya pour une population de 1,81% du total de la population de la wilaya. Trois communes à savoir Tabelbala Béni Ounif et Kerzaz s'étalent sur plus de la moitié (54,33%) de la superficie de la wilaya avec 7,4% de population.

Au regard des densités des communes, le chef-lieu de wilaya (Bechar : notre cas d'étude) se trouve en tête avec 44,39 habitants au kilomètre carré.

La population de la wilaya est donc mal répartie sur le plan spatial.

I.4.2. Concentration de la population

Pour mieux appréhender le problème de la population et connaître ses caractéristiques, il faut l'étudier dans son ensemble à l'échelle de la commune et déterminer le poids des différentes agglomérations et leurs interactions.

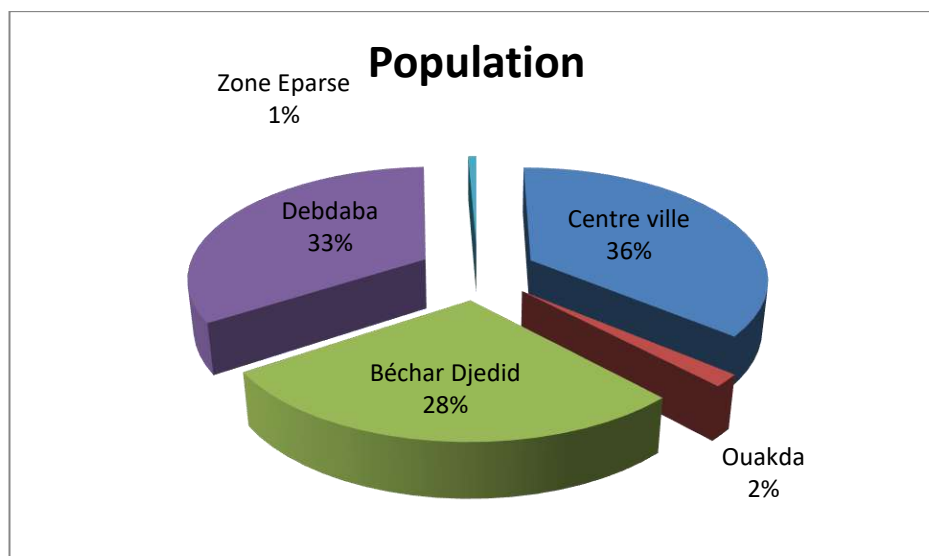


Figure 47 : Répartition de la population de commune Bechar,
Source : Auteure, 2020

La commune de Béchar représente environ 60% des habitants de la wilaya, dont 99.44% sont concentrés dans le chef lieu de la commune.

Après Béchar centre (y compris la nouvelle zone), viennent respectivement Debdaba, Béchar Djedid et Ouakda.

La forte concentration au niveau de l'ACL nous oblige à consacrer la totalité de notre analyse sur l'agglomération chef lieu de Béchar.

Cette étude a montré que la commune de Béchar va connaître une explosion démographique très importante étant donné que le taux d'accroissement global enregistré allait atteindre de 4.09%. Cet écart entre les données du PDAU et les données réelles enregistrées concernant la population se répercute directement sur les données des sous populations et, par conséquent sur les besoins induits en matière d'habitat.

I.4.3. Structure de la population.

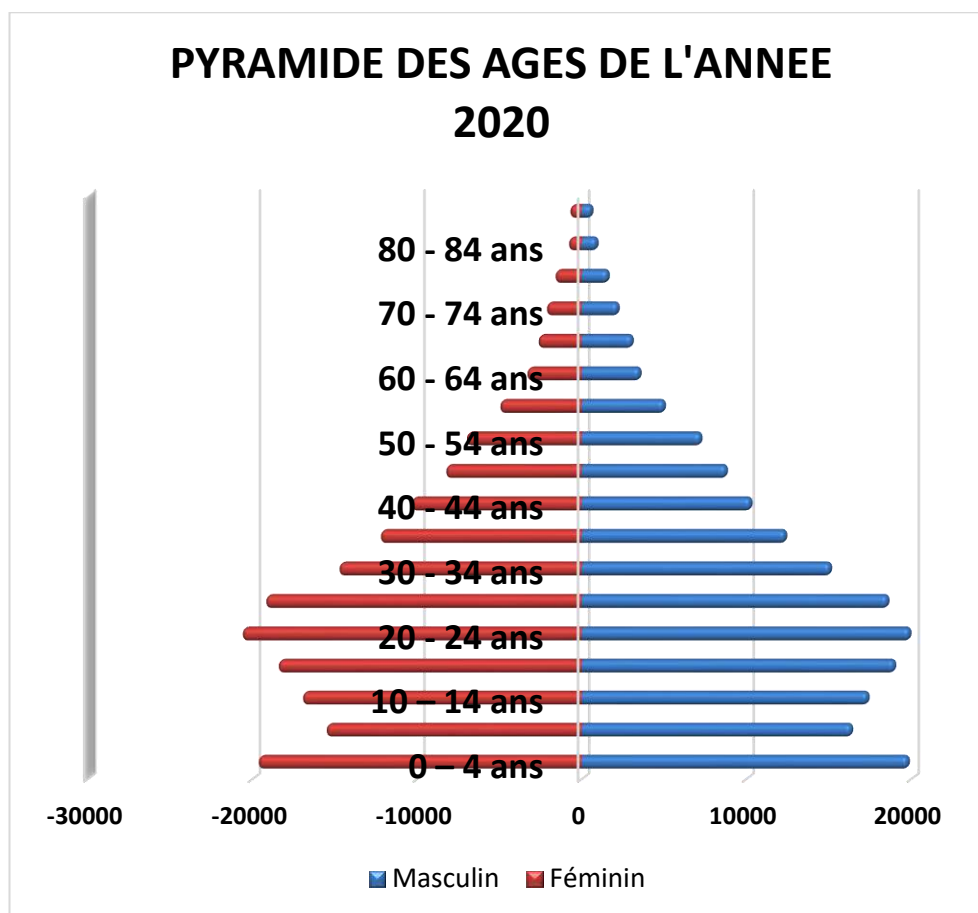


Figure n° 48 : Répartition de la population par tranches d'âges regroupées.

Source : Annuaire statistique wilaya de Bechar, DBSP, 2020

La pyramide des âges a la forme d'un accent circonflexe, caractérisé par une base assez large, particulièrement au niveau du groupe d'âge entre 10-14 ans et celui entre 15-19 ans représentant un sommet rétréci correspondant à un régime naturel : c'est-à-dire la conjugaison des deux phénomènes à savoir la natalité et la mortalité, plus en avance dans le temps plus l'effectif de la population diminue.

Du graphe, il ressort que la population est extrêmement jeune. Les moins de 20ans étaient de 75123 personnes en 2005 et de 40583 personnes en 2020, représentant respectivement 48 % de la population. Ce qui nous permet d'avancer qu'un effort considérable doit être consenti pour répondre à un besoin de plus en plus grand dans les domaines de l'éducation, de la formation professionnelle, du travail et en matière de logement.

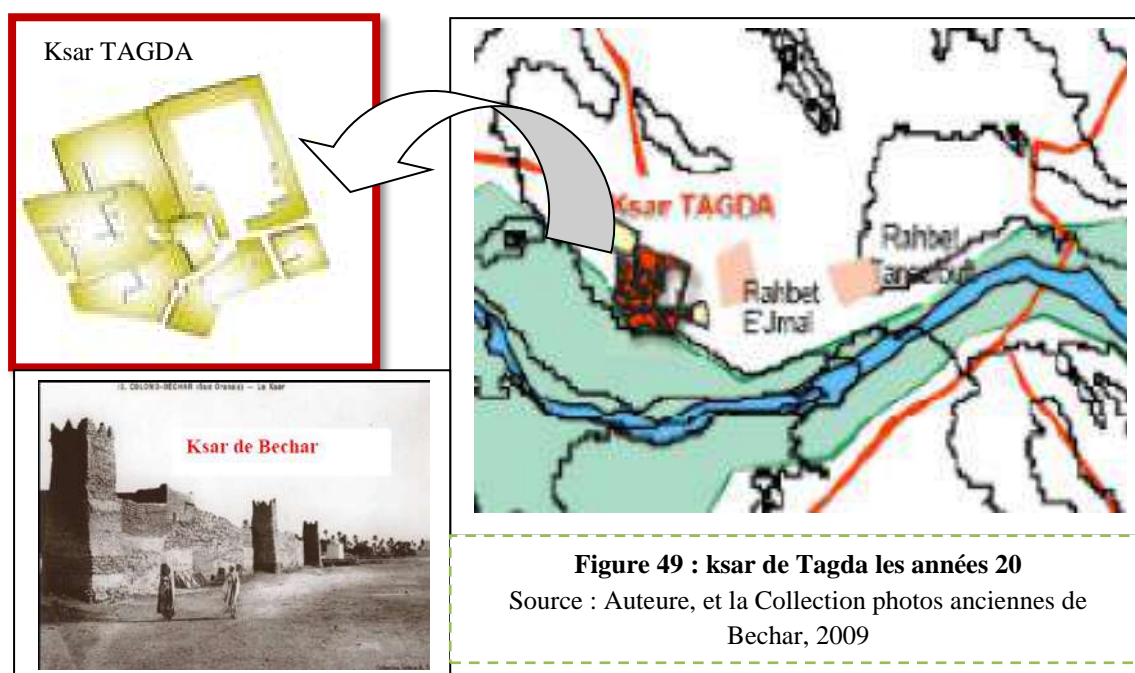
II. LA CROISSANCE DE LA VILLE DE BECHAR

La ville de Bechar a évolué de façon phénoménale, manifestant d'importantes transmutations sur une pluralité d'aspects et, accouchant d'une forme urbaine différente de l'originelle.

II.1. Les périodes de la croissance de la ville de Bechar,

II.1.1 Période précoloniale : la création de la ville de Bechar était basée sur des éléments naturels (oued et la palmerais). Le premier groupement, le Ksar est le pole à partir du quel va s'opérer l'agglomération. Il est doté de deux cimetières formant une barrière de croissance. Les autres barrières sont la palmeraie au sud-est, le grand parcours commercial transsaharien à l'ouest et, la place des chameaux (lieu de rencontre et d'échange des caravanes commerciales) au nord. .

Ce Ksar était lié au réseau Ksourien par une piste caravanière qui menait les commerçants jusqu'a la place des chameaux. (Voir Figure 49)



II.1.2 l'intervention coloniale française en 1903 :

L'occupation française au sud du pays est tardive par rapport à celle du nord, du centre et de l'est du pays. La première implantation française se fait par la construction de la redoute au Nord du Ksar, dans un endroit stratégique profitant de la faille de la barga en amont, avec une visibilité sur l'ensemble du plateau et contrôlant les différents flux de pistes caravanières. Deux pôles de la future croissance de la ville

de Béchar sont ainsi définis. D'une part le Vieux Ksar avec la population d'origine et de l'autre la caserne militaire (la redoute) à coté des sources d'eau et des voies de communication les plus importantes. Cette période est notamment marquée par la construction de chemin de fer qui relie Béchar au nord algérien.

II.1.3 L'installation de civils coloniaux français, 1936 :

Un nouveau quartier européen se forme entre les deux parcours créés, qui relie le Ksar à la redoute dans le lieu dit « place des chameaux ». Les deux parcours parallèles (Poincaré et, Révoil) longent linéairement l'oued et le relief du terrain, jusqu'à leur croisement près de la redoute. Ce moment de croissance est caractérisé par la construction d'un quartier européen entre ces deux parcours et la construction de deux autres champs militaires l'un au Sud Ouest du Ksar et l'autre au Sud de la place des chameaux.

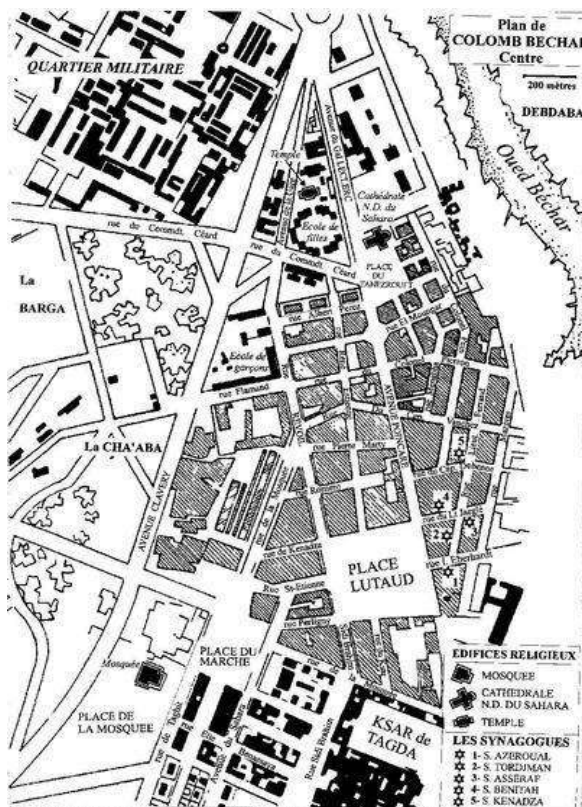


Figure 50 : Plan de Colomb Béchar centre.
Source :
(Assemblée populaire communale, 2010.).



Figure 51 : Photos Colomb de Bechar lors des années 30. Source: archive d'album cheikh mohammed bouziane wal alkayad de Bechar en 1930 .

II.1.4 L'après deuxième guerre Mondiale, 1948 :

En même temps que le tissu du village européen se développait, le quartier de LA GARE et l'extension de la redoute et CHAABA à croissance continue, la partie réservée aux algériens prend forme de l'autre côté de l'oued. Le quartier Arabe « DEBDABA » fait le départ d'une croissance opposée à partir de l'oued.

La ville croît à partir du quartier dit : la Barga, et le parcours en direction de Kenadsa. Avec l'apparition du minerai de Kenadsa, à 10 Km au Sud de Béchar, naît le quartier des ouvriers, dit bidon 2.

II.1.5 Après l'indépendance de l'Algérie : Le tissu urbain de Béchar résultant de la colonisation, se caractérisait par une linéarité, s'étendant de l'entrée du village jusqu'à Bidon 2, sur presque 17 km. Il est composé de trois entités, l'ex village européen, Debdaba : l'entité où résidaient les Algériens, isolément du village européen. L'oued qui les séparait se ponctuait de gués. Bidon 2 est le lieu des corons, où résidaient les mineurs, dit Béchar Djedid. Cette configuration impliquait une relation morphologique et fonctionnelle particulière entre ces entités et, a conditionné le développement de l'ensemble. L'objectif de l'Algérie indépendante était d'articuler les trois entités. Cette période a été caractérisée par plusieurs événements politiques, sociaux et économiques qui ont eu un impact sur la production des espaces urbains en Algérie. En effet, le passage à l'économie de marché a permis la révision du cadre légal en urbanisme. Ce qui a ouvert la participation de la société civile pour mettre en place de nouveaux instruments d'aménagement.

Durant cette période, la ville se développe différemment de part et d'autre de l'oued. Elle a vu naître de nouveaux fragments de tissus denses obéissant parfois à des systèmes viaires qui ne sont pas articulés ou structurés entre eux. Il s'agit des lotissements communaux. Il est à noter que durant cette période les logements collectifs aux (ZHUN) n'ont pas tenu leur promesse. Un léger ralentissement de la croissance s'en est suivi au profit de l'habitat individuel sous forme de lotissements (qui ont connu un progrès face aux pressions sociales).

Le contexte général de la période de 1992 à 2005 a connu l'exécution des instruments d'urbanisme nouveaux, ceux de la réforme destinée au passage de l'Algérie à l'économie de marché (Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme). Le P.D.A.U et les P.O.S, ont été élaborés (durant la période de 1992

à 1997) dans un contexte du tout Etat, Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme révisés en 1995.

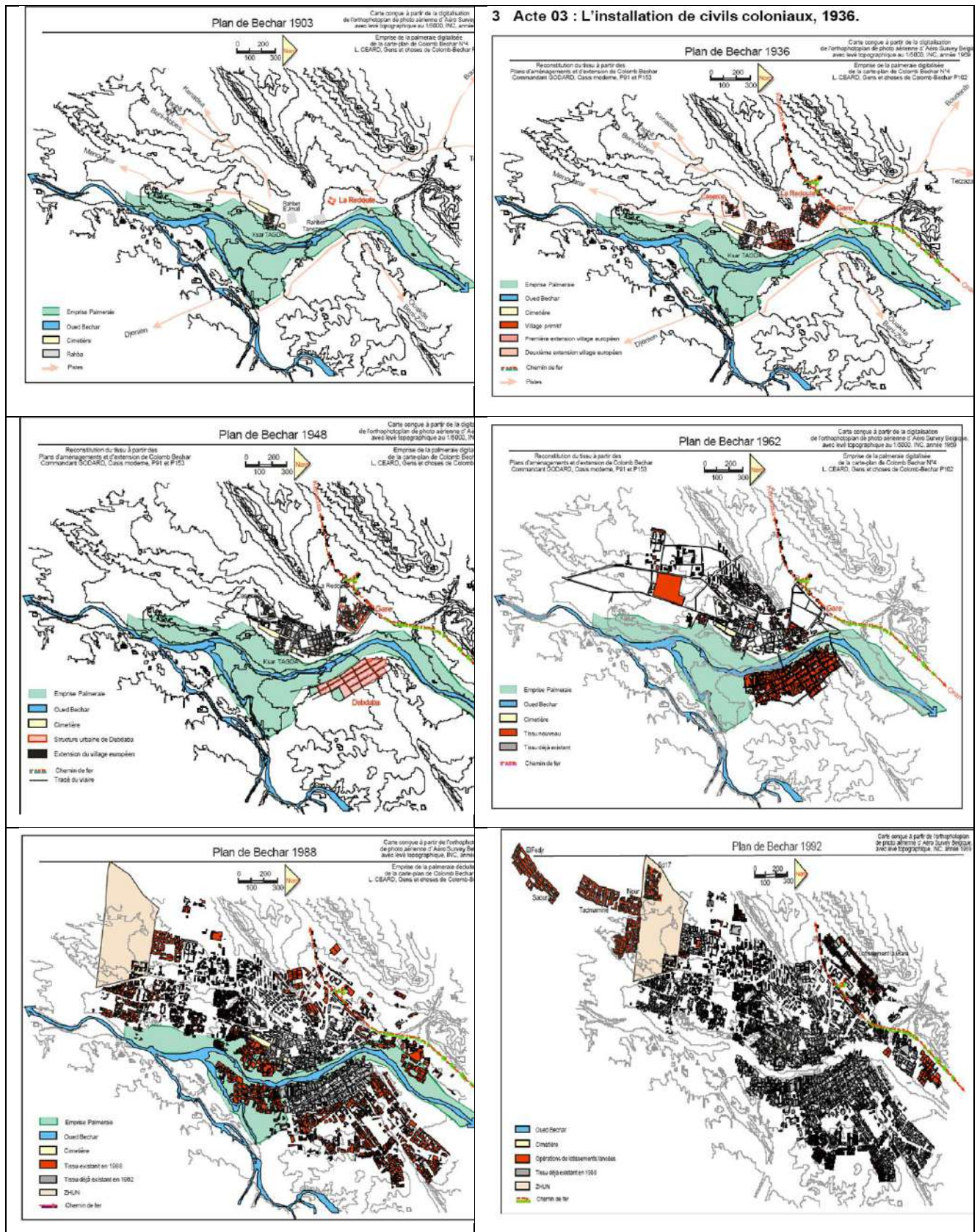


Figure n°52 : Différents plans de croissance de la ville de Béchar. Source: Benmohammed. T, 2005
(Carte conçue à partir de l'orthophotoplan de photo aérienne d' Aéro Survey Belgique, avec levé topographique, INC, année 1969)

Actuellement l'extension de la ville de Béchar s'effectue au nord ouest (vers l'agglomération de Lahmer) et le nouveau lotissement Djénienne.

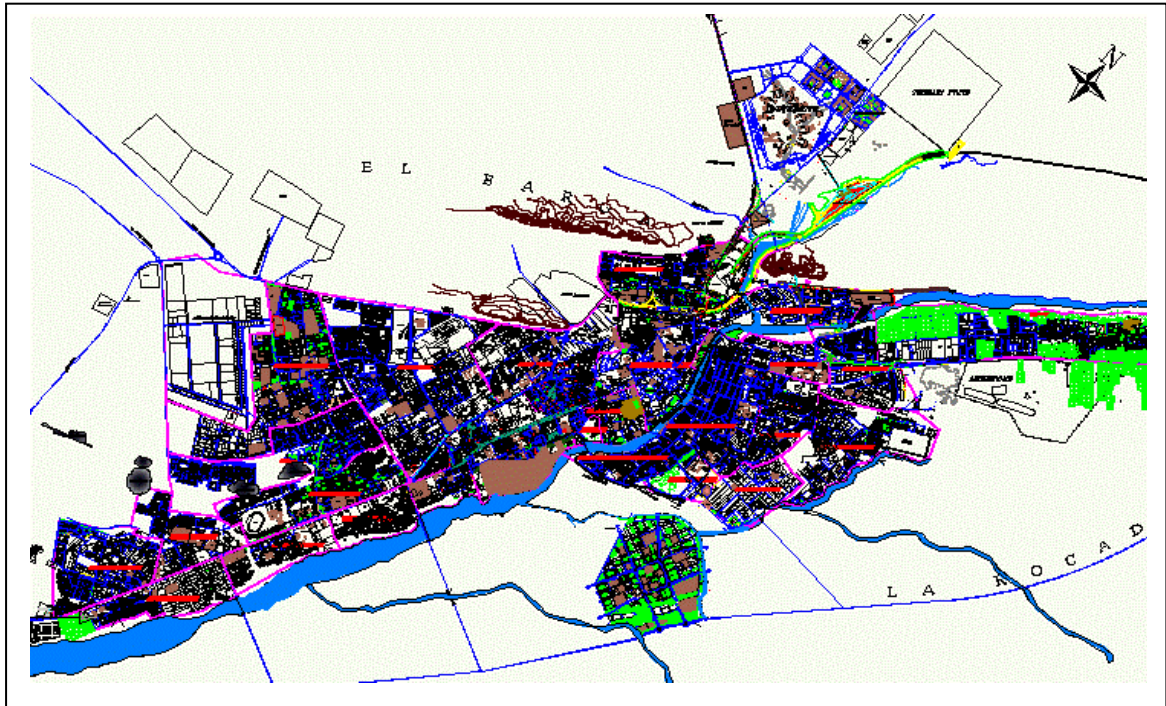


Figure n°53 : plan de la ville de Béchar.

Source : URBAT, 2009.

II.2 La structure urbaine et la tendance de croissance spatiale :

Le tissu urbain de la ville de Bechar maintient ses symptomatiques originelles issues de la production traditionnelle, puis coloniale. Son extension s'effectue linéairement sur 17km au long de l'oued. outre les pôles existant (le centre ville, Debdaba, Bidon 2, Ouakda et enfin la nouvelle zone), naissent de nouveaux, l'un au long de la route de Lahmar et l'autre longeant la rive gauche de Oued Tigheline.

II.2.1 Les pôles urbains.

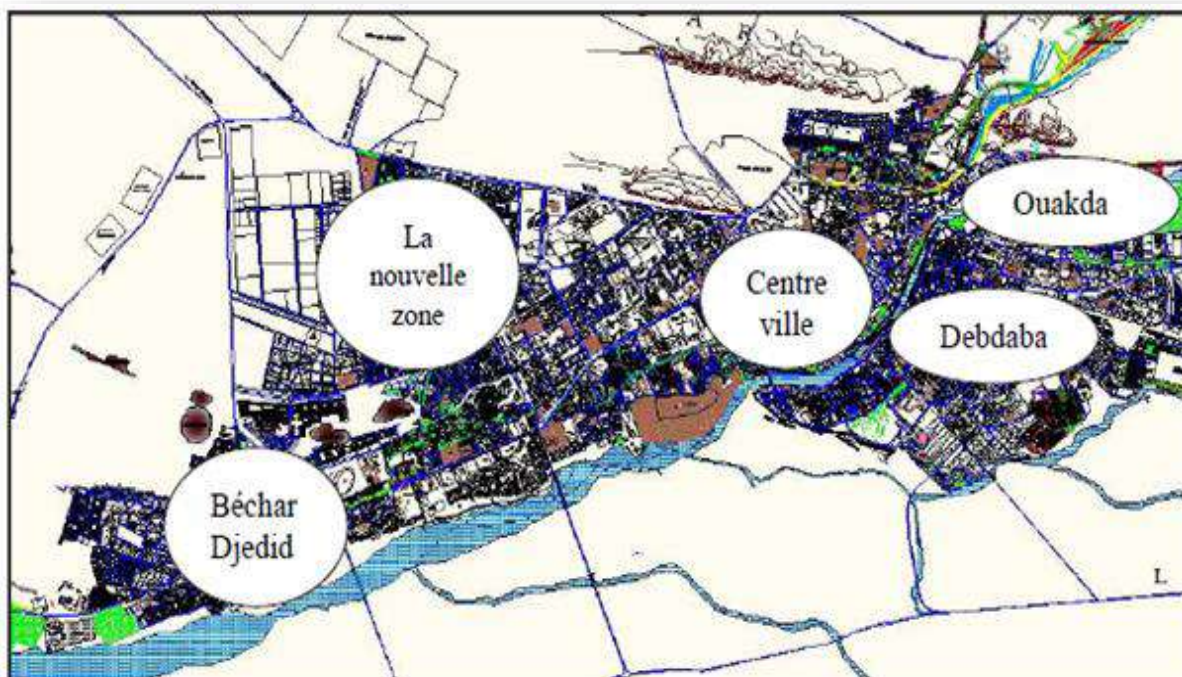


Figure 54 : les pôles de la ville Bechar. Source Hammou, 2019

- Le Centre Ville.

Au centre de la structure urbaine de la ville, ce tissu différent du traditionnel, se glorifie de fonctions prépondérantes, relativement à son statut de centre administratif et commercial par excellence. Autour du centre s'agglutinent tous les pôles de la ville.

- Debdaba.

De l'autre côté de l'Oued, ce quartier arabe, possède des caractéristiques qui s'assimilent à celles inhérentes au tissu ancien (ksar), avec des parcelles au sens de la longueur vers l'oued, des ilots de grandes tailles répartis à l'image du ksar.

- Béchar Djedid.

Notamment désigné Béchar Djedid, le quartier Bidon 2 est édifié à l'époque coloniale en périphérie de la ville. Son importance découle de la période de découverte du charbon, puis de la construction de la centrale électrique (en 1947/1948) qui alimente grâce au charbon toutes les infrastructures minières de Kenadsa et Bechar.

Une fois incorporé au tissu urbain de la ville, l'état s'investit dans la promotion du cadre de vie de ses habitants et bâtit de nouveaux lotissements (El Fadjr, Saoura, 102 lots avec un bâti planaire soit linéaire et un réseau viaire maillé orthogonal du type résille hiérarchisée). Malgré les efforts, d'innombrables quartiers restent marginalisés : l'exemple d'El Guettera sous équipé et inachevé.

- **Ouakda.**

Il s'agit d'un village développé autour du ksar ancien, de statut agricole, sis en zone périurbaine à l'entrée de la ville. Son expansion urbaine et agricole est encouragée par la présence d'une nappe phréatique dont dépend la ville de Béchar.

- **Nouvelle zone.**

L'expansion urbaine a poussé à la réalisation d'un programme colossal d'habitat intégré. Cette nouvelle zone, regroupe le quartier El Badr (la ZHUN (622 logts), les deux cités des 470 et 395 logements et, la zone bleue.

La ZHUN'est aujourd'hui, en autonomie totale de la nouvelle zone.

Le tissu des 470 logements manifeste des îlots de formes variées et obéit au système viaire. Néanmoins, la cité des 395 logements possède un système viaire et un bâti organisés en résille, sa densité habitable équivaut à 120 logements à l'hectare.

La zone « bleue » représente un important programme de logements collectifs et semi collectifs, sociaux locatifs et participatifs au gré des lotissements moins sollicités en raison de la rareté des terrains urbanisables.

- **Nouveau pôle (route Lahmar).**

Site hors périmètre de l'ancien PDAU, le nouveau pôle prend en charge des édifices publics à haut statut régional, comme : le pôle universitaire, la clinique ophtalmologique des cubains et la nouvelle gare ferroviaire de marchandise.

- **Nouveau pôle (Oued Tigheline).**

Situé ce quartier, sis sur la rive gauche de Oued Tigheline, est élu par le PDAU, comme secteur d'urbanisation future de la ville. Cette extension périurbaine a déjà frôlé la rocade à l'Est de la ville.

CONCLUSION :

Après l'indépendance, Bechar a connu un accroissement très important de sa population, qui représente environ 60% des habitants de la wilaya. Cette explosion démographique influe indubitablement sur l'évolution spatiale de la ville. Laquelle est arrivée à un stade très important de son évolution. Ce qui donne naissance à différentes formes urbaines à chaque époque de son histoire.

Cette croissance, s'étendant linéairement sur presque 17 km, s'est développée différemment de part et d'autre de l'oued. Elle voit naître de nouveaux fragments de tissus denses, qui obéissent parfois à des systèmes viaires sans articulation entre eux.

Ce sont des lotissements communaux. Il convient de noter que durant cette période, le logement collectif (ZHUN) n'a pas tenu ses promesses. La croissance ultérieure s'est légèrement modérée au profit de l'habitat individuel sous forme de lotissements résidentiels (progrès sous pression sociale).

Les lotissements se répartissent à travers l'aire urbaine, et dans les différents pôles de la ville de manière disparate, et c'est ce que nous étudierons dans le chapitre suivant.

CHAPITRE V

ETUDE DES LOTISSEMENTS DE LA VILLE DE BECHAR ET ECHANTILLON REPRESENTATIF

INTRODUCTION :

Ce chapitre présente deux volets. Le premier explore l'ensemble des lotissements résidentiels de la ville de Béchar, tant au niveau de la répartition que du mode d'évolution. Le deuxième est une construction de l'échantillonnage. L'échantillon, étant un groupe relativement petit, choisi de manière à représenter le plus fidèlement possible un ensemble (Savard, 1978). Ainsi, au lieu d'étudier cet ensemble de cas de lotissements dans la ville de Bechar, l'on traitera une partie ou un sous-ensemble de ces cas, dit « représentatif ». Et à partir duquel, on peut tirer des conclusions pour l'ensemble de ces opérations. Se faisant, on peut généraliser les conclusions issues d'un échantillon pour un ensemble, avec un certain degré de certitude.

I. LES LOTISSEMENTS DANS LA VILLE DE BECHAR :

Suite à son expansion rapide et importante, impliquant une demande incessante en matière de logements, la ville de Béchar, s'est vue planifier un programme conséquent de lotissements. Lequel programme a même comblé les aires urbaines résiduelles. Si la consommation de ces surfaces répond aux besoins des habitants, celle-ci devrait parallèlement, tenir compte dans l'intérêt de la collectivité, de ne pas épuiser toutes les réserves foncières et surtout les zones aptes à recevoir des équipements et des services pour les exigences futures.

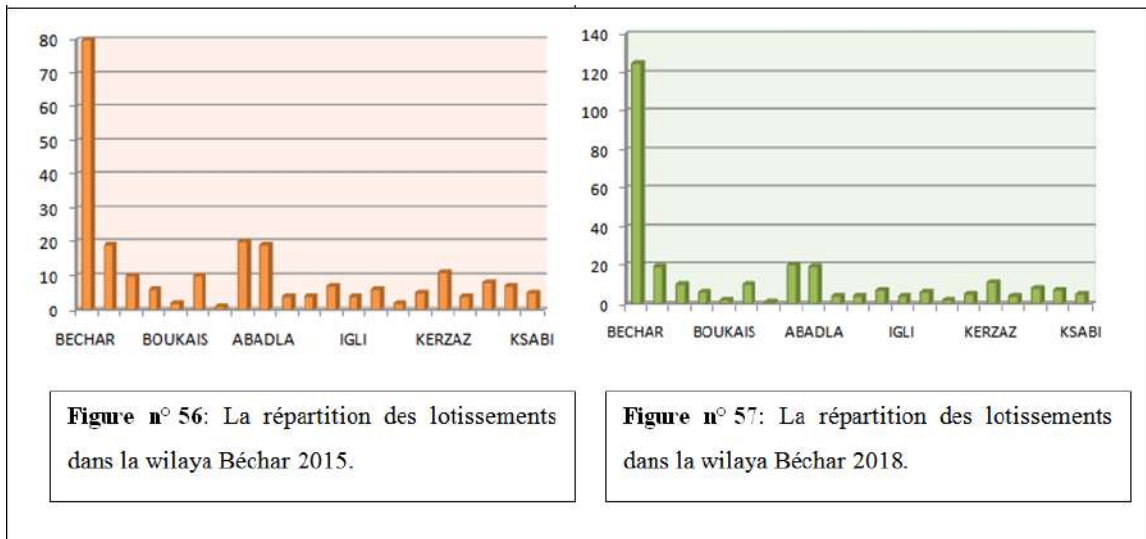
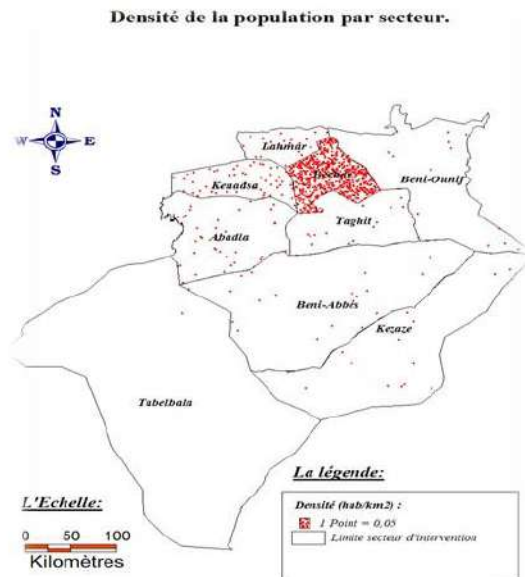
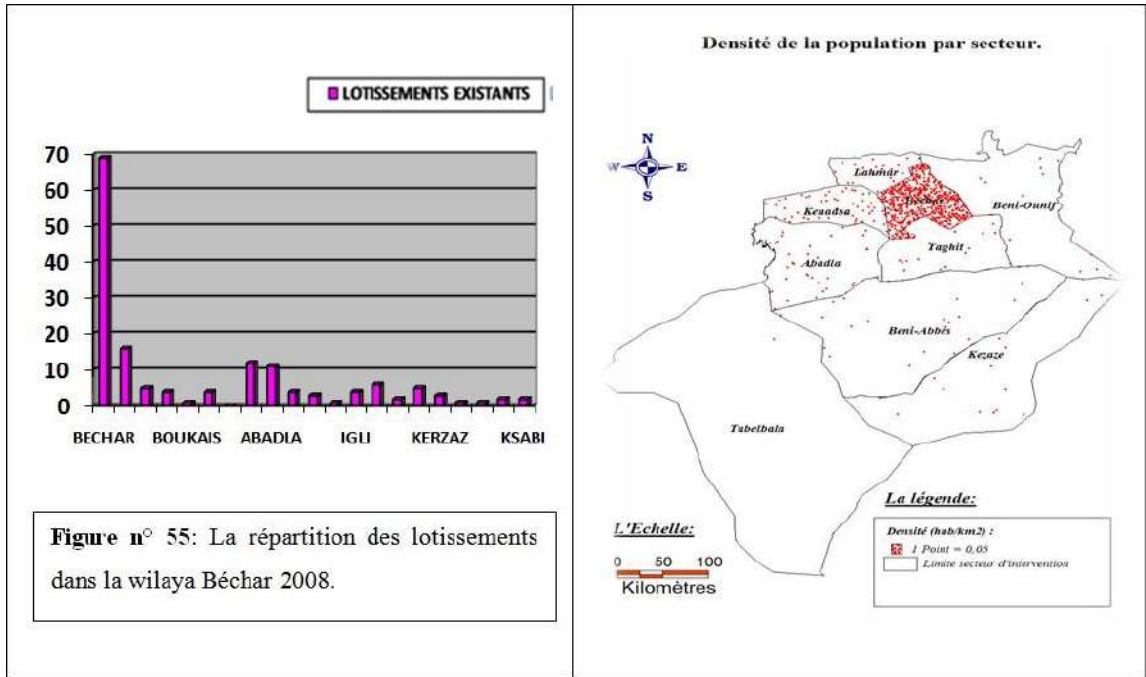
LA REPARTITION DES LOTISSEMENTS A BECHAR :

La répartition des lotissements à Béchar (objet du présent chapitre) obéit à une série de critères : géographiques, historiques et juridiques, en plus du critère du nombre et de la taille.

La répartition géographique :

A l'échelle de la wilaya Béchar :

Les figures en dessous mettent en exergue la densité de la population par commune en rapport au nombre de lotissements réalisés. Elles montrent notamment la dominance du programme alloué à ces opérations en une période bien définie.



Source : Auteure, 2021

A l'échelle de la ville de Béchar :

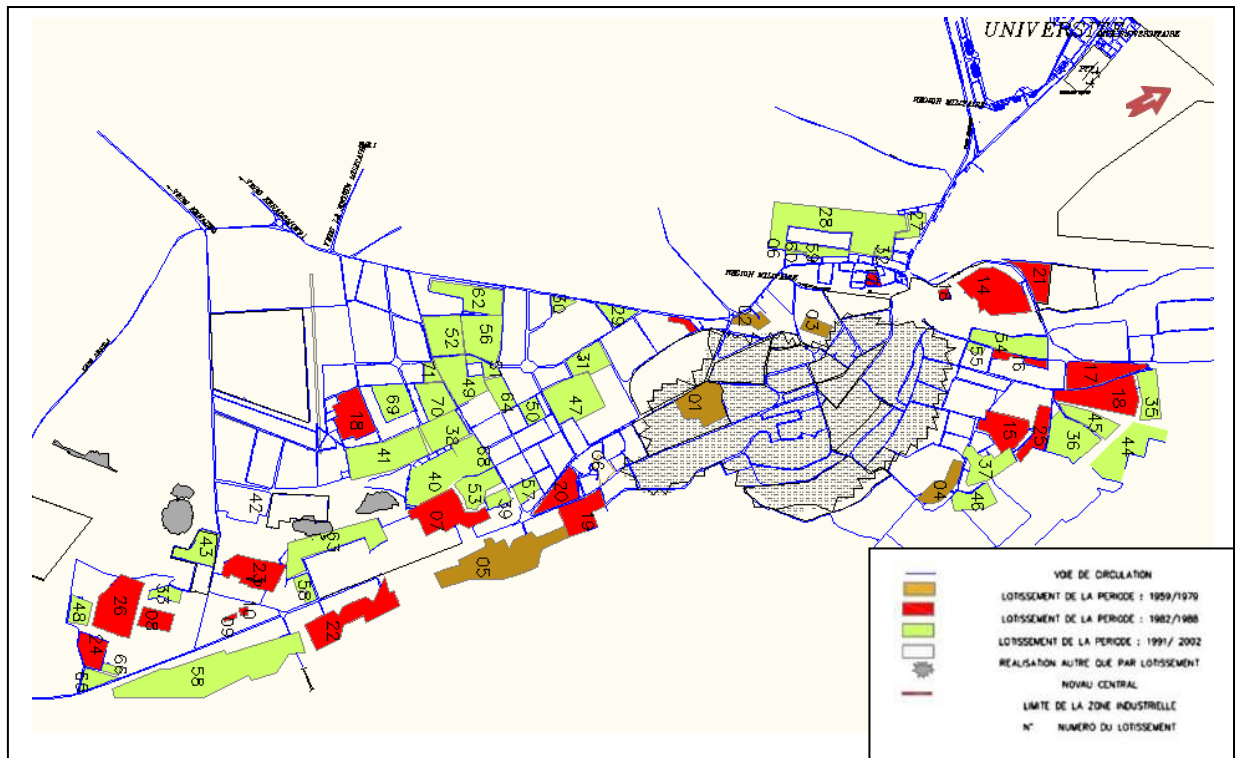


Figure n°58: répartition des lotissements dans la Ville de Béchar en 2002.

Source : Auteure, 2021

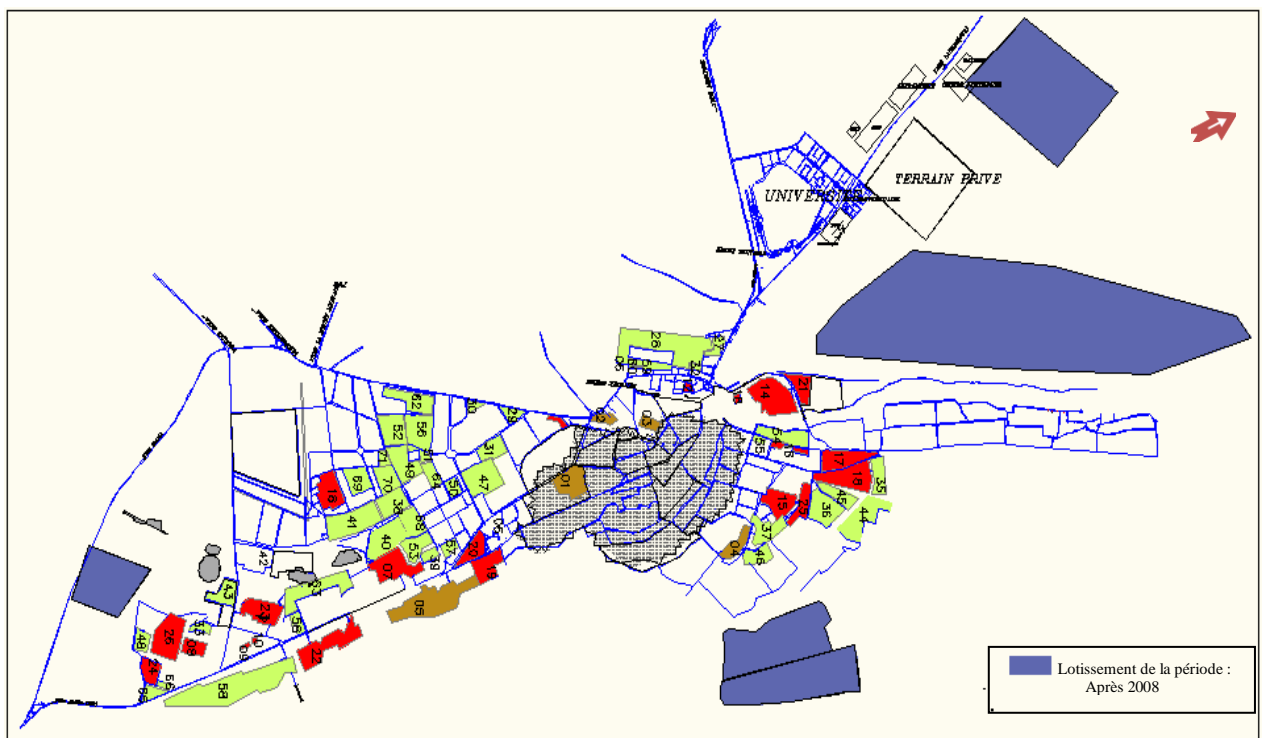


Figure n° 59: La répartition des lotissements dans la Ville de Béchar. Source : Auteure, 2021

Le paysage urbain de la ville a vu apparaître de nombreux lotissements, en réponse aux besoins en matière de logements. Ils ont au fur et à mesure occupé tous les espaces résiduels à l'intérieur du périmètre urbain. Ils se sont même élargis en dehors, le long des artères principales.

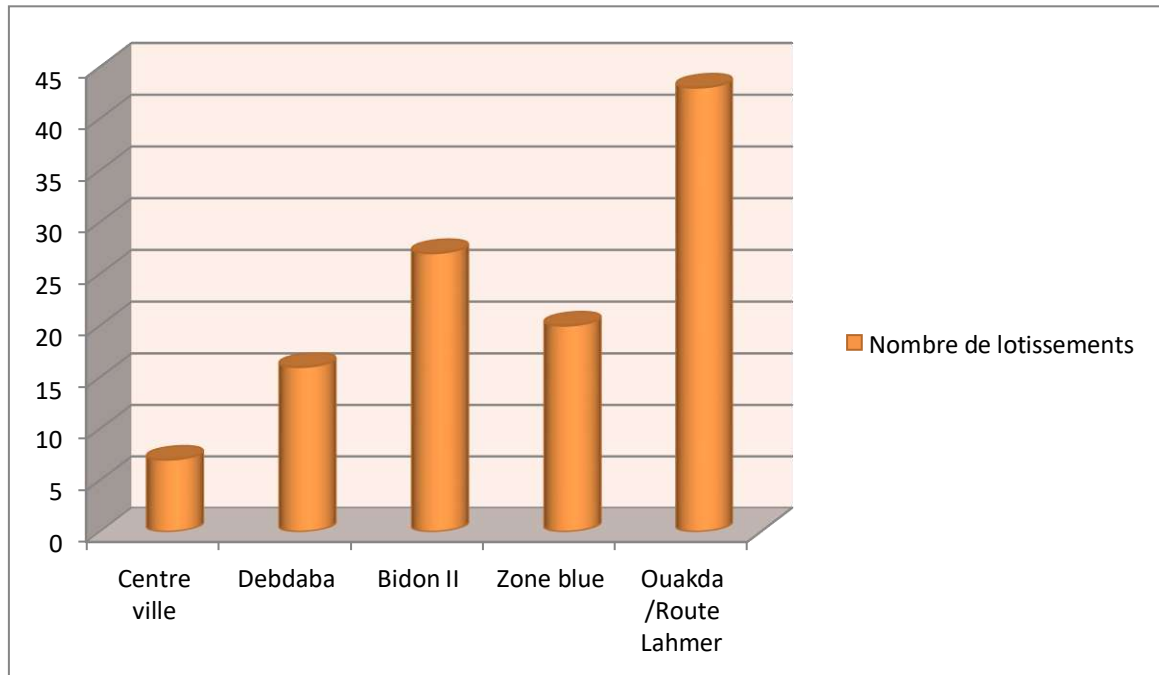


Figure 60 : la répartition des lotissements par pole. Source : Auteure, 2021

Nonobstant, ces programmes de lotissements dans leurs différentes formes ont amplement contrarié le paysage urbain et environnemental de la ville de Bechar. Elaborés dans le cadre d'urgence suite à la crise de logements, l'aspect des lotissements s'avère inapproprié par rapport au contexte environnemental, urbanistique et réglementaire. Conséquemment, les lotissements anarchiques manifestent une situation de défaillance.

La répartition historique des lotissements de la ville :

Le lotissement est une forme d'habitat individuel qui apparaît à Bechar à partir de l'époque coloniale, à ce jour. Il se déploie chronologiquement comme suit :

Période avant 1962, Bechar a connu la réalisation d'un lotissement à hai Mrah, dit cité de recasement. Destiné à la population algérienne de l'ancienne Chaaba, il a été lancé en vue de parer à l'insalubrité de ce quartier (joutant le quartier européen). (Note : Correspondance du 27 mars 1958 concernant « le transfert de population de la Chaaba », les archives da la wilaya). Appelé la nouvelle chaaba, ce projet était constitué de petites maisons identiques de 9mx8m avec une cour d'entrée.

Période après indépendance, le projet de recasement a été poursuivi, avec la réalisation de deux autres tranches. La première lancée en 1963, avec la réalisation des maisons 9mx9m, la deuxième tranche réalisée en 1969, était de 10.50mx10.50m. Suite à cela, une opération de régularisation de ce lotissement s'était lancée en 1978.

Période de 1974 à 1990, date d'instauration des réserves foncières, la commune a opté pour les aménagements des grands ensembles, en insérant les lotissements dans les ZHUN. Malgré tous ces efforts, la crise de logement perdure ; l'état s'est vu dès 1987, dans l'obligation de faire appel aux partenaires pour lancer des programmes ambitieux de lotissements. Ces derniers sont à priori dévolus à la population de revenus moyens. L'état intervient bien entendu pour la viabilisation.

Période de 1990 à 2002, la commune est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome, d'une portée locale, soumis à l'autorité des assemblées populaires communales ou assemblées populaires de wilaya (APC, APW), soit en association entre eux. L'Agence foncière a été créée conformément à l'article 73 de la loi n°90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière et, 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, promouvoir le lotissement à caractère résidentiel, commercial industriel ou mixte. Elle exerce ses activités en respectant un cahier charge type, conclu entre elle et la commune.

I.1.2.2 Période après 2008 :

En 2003, est promulgué le décret exécutif n° 03/408 du 05/11/2003, portant la création des agences foncières des wilayas, dont l'AFW de Béchar fait part. A ce titre ce dernier n'a créé aucun lotissement, à l'exception des lotissements ruraux à partir de l'année 2007.

A partir de l'année 2008 la ville de Béchar a connu la création de 55 lotissements dont la majorité des bénéficiaires ont reçu une aide de l'Etat pour construire leur habitation.

Tableau n° 07: Répartition historique des lotissements

Période	Nombre des lotissements créés	Taux (100%)
1960-1980	06 Lotissements	6.90
1980-1990	20 Lotissements	22.99
1990-2002	54 Lotissements	51.71
Après 2008	55 Lotissements	18.40

Source : Auteure, 2021

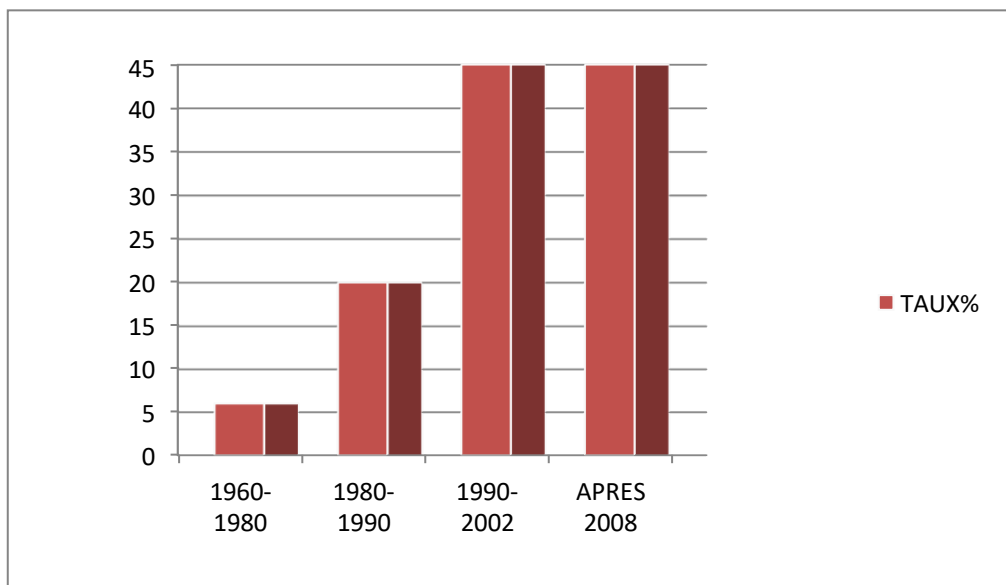


Figure n°61 : Répartition historique des lotissements, Source : Auteure, 2021

I.1.3. La répartition juridique :

Tableau n°08 : répartition juridique des lotissements

Propriétaire	Statut	Nombre de lotissements	Taux (100%)
Public	Commune	26	95.07%
	AFWB	64	
	Domaine	45	
Privé	Rahmouni Mustapha	07	4.93%
	Hani mohammed		
	Snoussi Belhadj		
	Rahmani Lakhder		
	Reguig Hamza		
	Bensaïde		
	Tiouti		

Source : Auteure, 2021

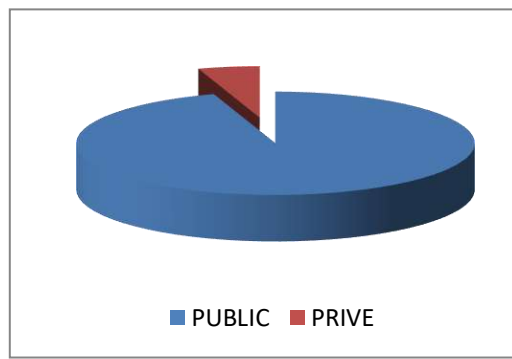


Figure n°62: Répartition juridique des lotissements, Source : Auteure, 2021

Malgré la libéralisation du marché foncier depuis 1989, Bechar a bénéficié d’un taux supérieur à 90% de lotissements de statut public. L’Etat devient en effet, le lotisseur le plus concurrentiel, relativement au partenaire privé, qui s’est plutôt lancé dans le domaine de la promotion immobilière, vu les avantages du marché libre, qui lui confère la propriété et les transactions immobilières.

Malgré tous ces atouts, il demeure toujours prudent. Il ne s’est impliqué que tardivement et d’une manière timide, que ce soit en nombre de lotissements, ou en nombre des lots par lotissement, qui ne dépasse pas 50 lots.

La promotion privée des lotissements connaît de plus en plus une reculade en raison de la complexité des formalités administratives, bancaires, et de la fiscalité, alors que le promoteur privé mise sur le gain rapide.

I.1.4 Répartition des lotissements selon le nombre et la taille:

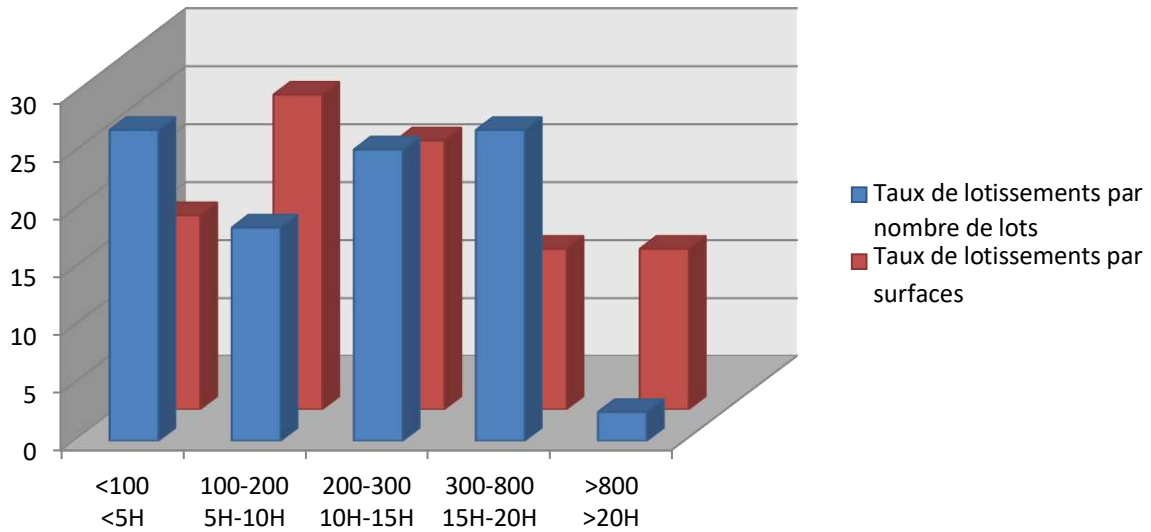


Figure 63 : Répartition des lotissements selon leur nombre et leur taille

Histogramme répartition selon le nombre de lots / superficie/ Source : Auteure, 2022

L'étude des lotissements selon leurs surfaces et le nombre de lots, nous montre qu'ils occupent une superficie très importante dans l'urbain, soit 10 à 20 Hectares, hébergeant 800 lots. Ce nombre de lots assez élevé, justifie entre autres le non achèvement des travaux de viabilisation et d'aménagement urbain. La surface moyenne des lots varie entre 100 m² à 300m², c'est la parcelle la plus dominante. Cette fourchette s'inscrit dans le cadre de la politique nationale des lotissements, basée sur la densification urbaine et la mixité sociale, pour permettre au maximum de la population d'accéder à un lot de terrain, à un prix abordable. Ceci, dans un contexte de gestion économe du sol urbanisable, du moment que le potentiel foncier est devenu rare.

En 2014 avec le règlement de wilayas du sud dont Bechar, « *la surface minimale réservée à chaque parcelle à construire ne doit pas être inférieure à 250m²* » (Belayat et al, 2017).

La répartition géographique des lotissements s'effectue de manière équilibrée à travers le territoire grâce à leur taille optimale. Ce qui concède la gestion de la viabilisation en matière de temps et de coût.

Lotissements et instruments d’urbanisme.

Lotissement recouvert par le POS

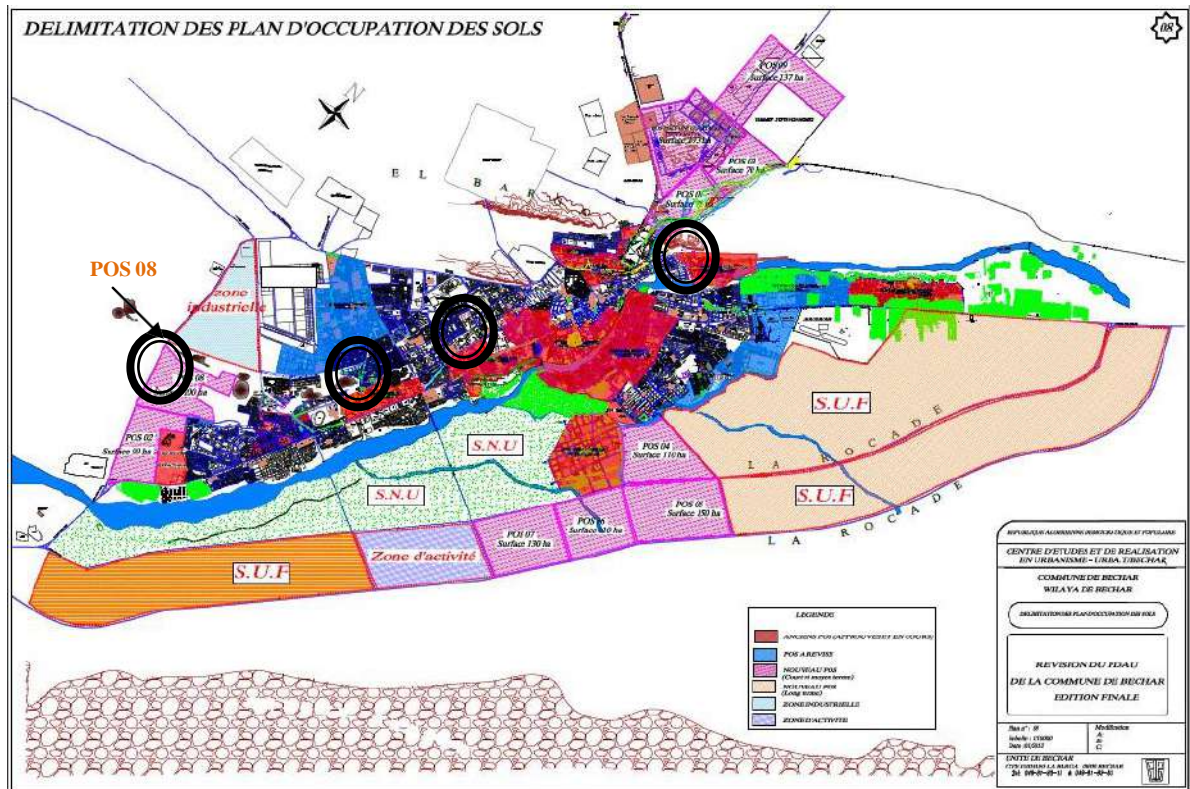


Figure 64 : Lotissement recouvert par le POS. Source : Auteure, 2022(PDAU Bechar)

Les plans d’occupation de sol répartis sur le plan de la ville de Bechar, se touchent seulement deux lotissements de façon totale, et un nombre négligeable de lotissements est partiellement recouvert par un P.O.S (voir le tableau en dessous). Ce qui nous donne une idée sur l’importance de l’étude du lotissement et le rôle de son règlement « cahier des charges », vu l’absence des orientations du P.O.S.

Tableau n°09 : Lotissements recouverts par le Plan d'occupation des sols.

Lotissement	POS	Superficie (Ha)	Superficie recouverte par le POS	OBSERVATION (Motif d'étude de P.O.S)
Djeniène Deif Allah	Djeniène Deif Allah	50	Totale	Régulariser des terrains illégaux
Innara	Innara	50	Totale	Densifier le foncier en créant des équipements publics (mosquée, école,..) et des espaces verts
Sid El Bachir	02	90	PARTIELLE	Préserver des terrains agricoles
Hai El Sallam	Hai El Sallam	60	PARTIELLE	Densifier le foncier en créant des équipements publics (mosquée, école,...) et des espaces verts

Source : Auteur, 2022

Les lotissements à Bechar et les zones à risques :

Les risques géologiques : les terrils du charbon : les terrils du charbon correspondent à ces majestueuses montagnes édifiées lors de l'exploitation du charbon dans la région. Ils font partie du patrimoine local, méritant une préservation durable. Aujourd'hui, on prend conscience que ces témoins du passé, posent certains problèmes de gestion de l'espace et de l'environnement. Les terrils se concentrant à Béchar Djedid (Bidon2) assistent désormais à une extension galopante des lotissements tout autour. En effet, l'urbanisation des lotissements : Saoura, le Siège 21 et le lotissement 511 se développe vers les terrils et au dessus des galeries d'exploitation dans une zone indiquée en rouge sur la carte en-dessous, désignée par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme comme secteur non urbanisable. Actuellement, les terrils de charbons situés en plein tissu urbain de la ville de Bechar, constituent des sources permanentes de risque de pollution de l'environnement (qualité de l'air, des poussières..) et de dégradation de la santé des habitants. En outre, il en découle d'éventuels mouvements de terrains, des risques de glissement.

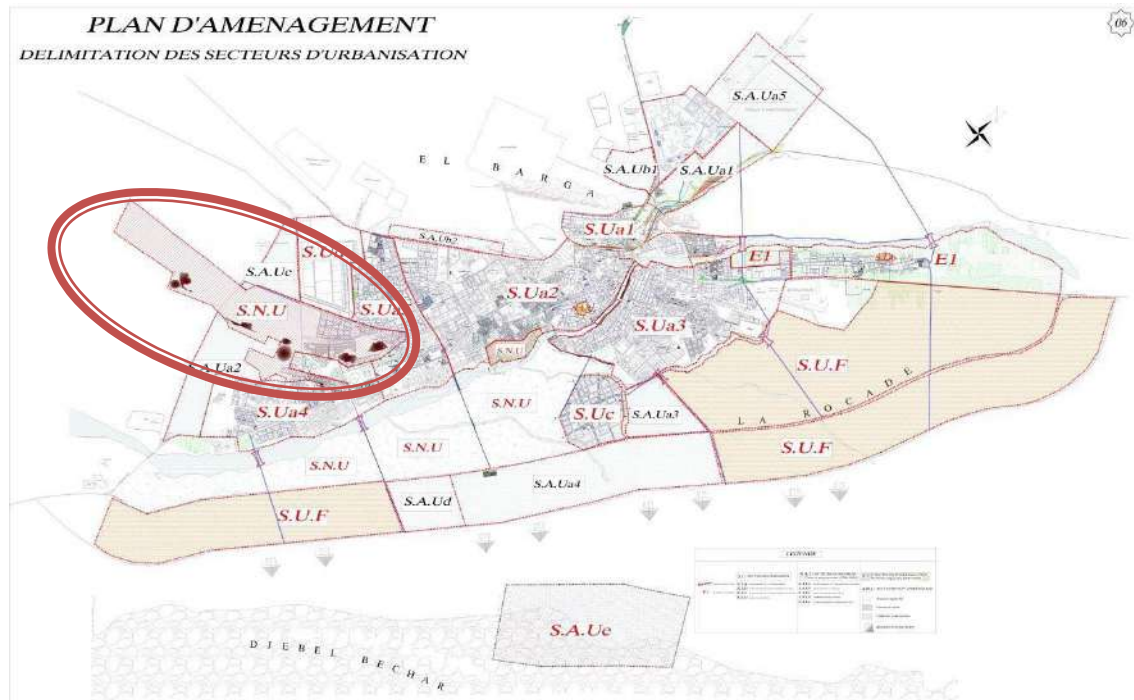


Figure n °65 : Délimitation des secteurs d’urbanisations PDAU Bechar.
Source : U.R.B.A.T ,2009.

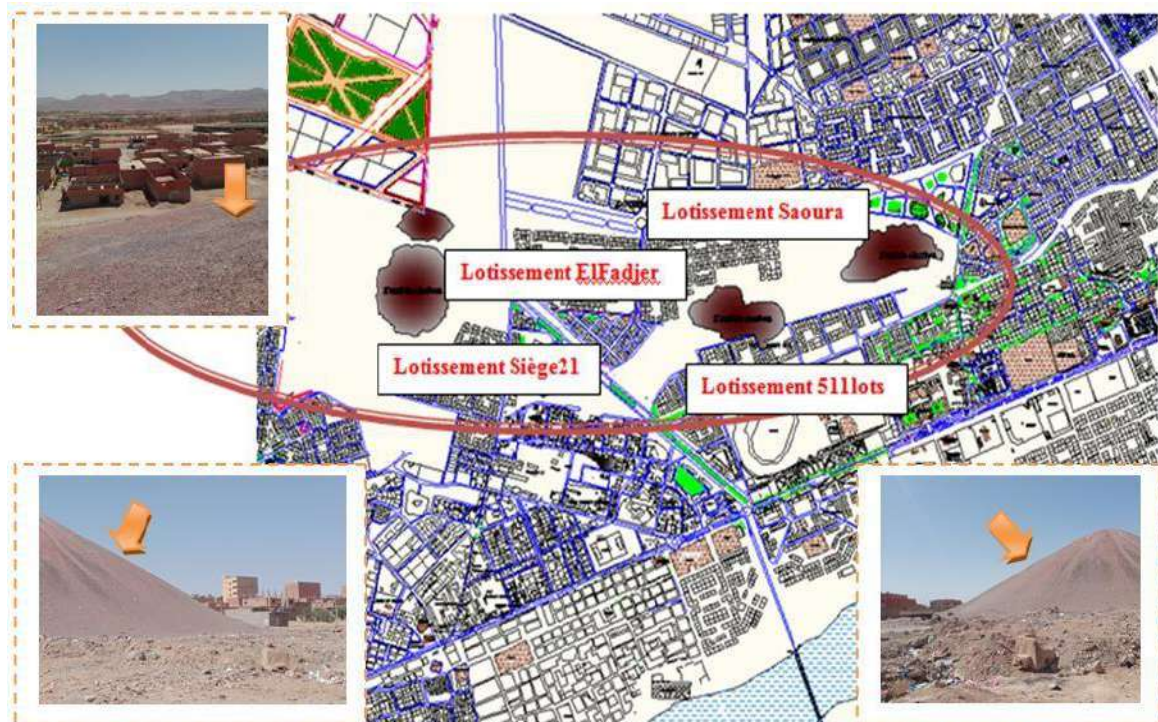


Figure 66 : Les risques géologiques : les terrils du charbon à Bechar. Source : Auteure, 2022.

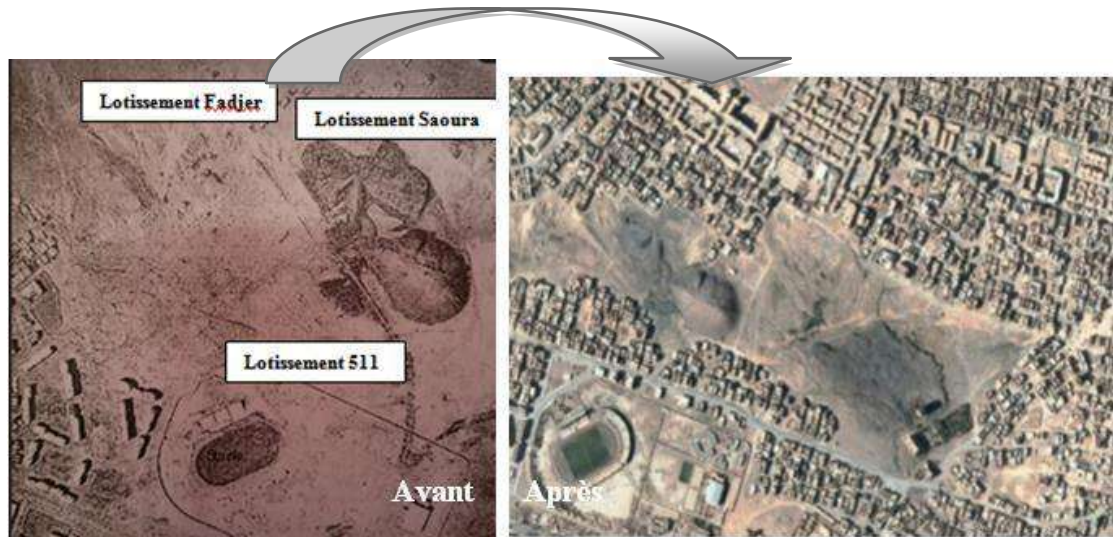


Figure 67 : Les risques géologiques : les terrils du charbon à Bechar. Source : Auteure, 2022.

Les risques naturels : Risque d’inondation de « Oued » Bechar :

Les inondations, phénomène à risque, ont au cours des années (2008, 2012 et 2014) brusquement dévasté la ville de Béchar. Cause à effet des pluies torrentueuses, de l’expansion urbaine au long de l’oued, mais surtout du non respect de sa servitude, au risque et péril du bâti et des habitants.



Figure 68 : la ville de Bechar et les inondations de 2008.

Source : <https://www.google.com/search?q=inondation+Bechar+2008+image&tbn>

Les inondations représentent donc d'une évidence phénoménale un danger pour la ville, qu'il se doit de prendre en charge dans les programmes de planification, en érudant les zones à risque. Cela concourra dans la réduction de tout probable préjudice à l'encontre les lotissements.

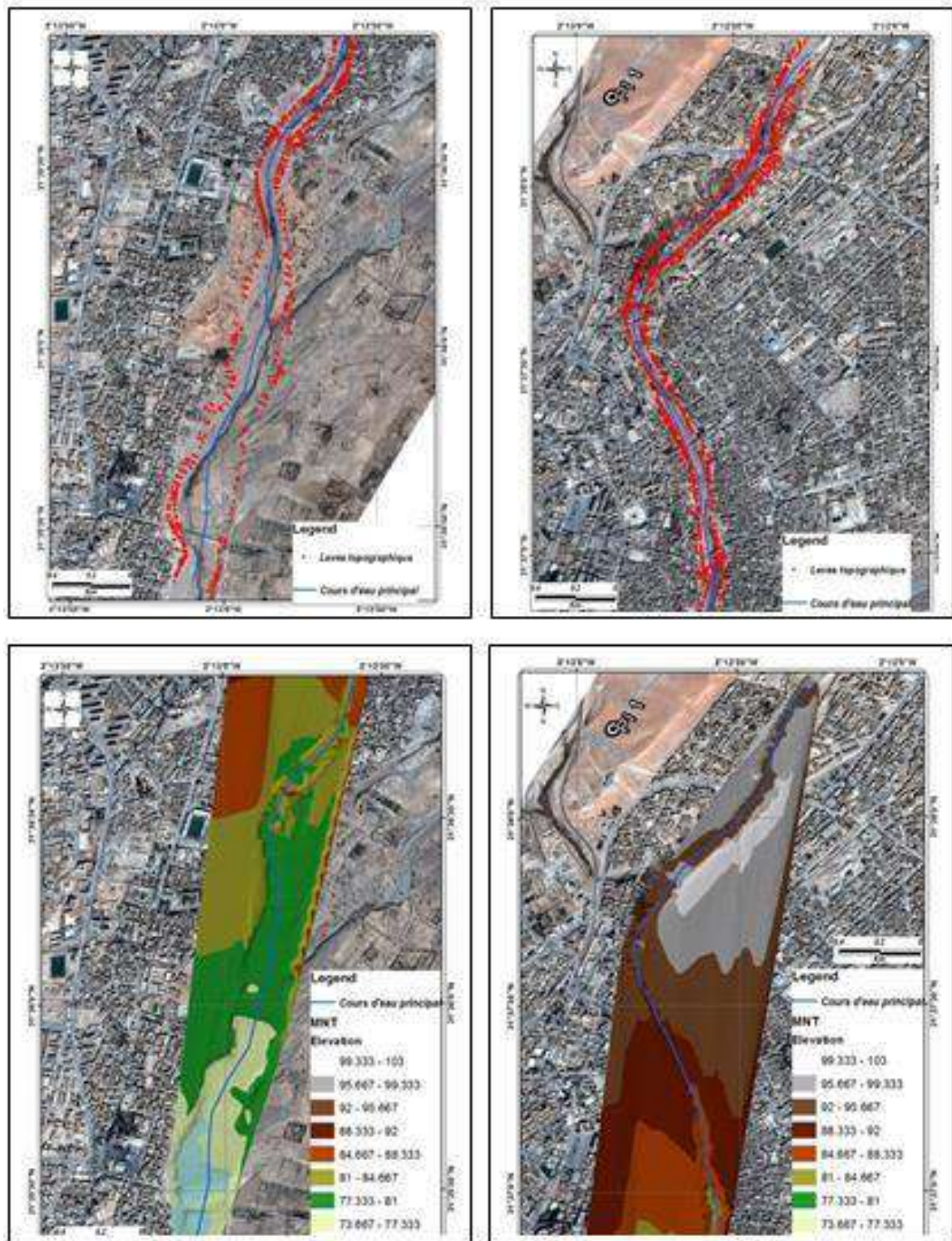


Figure 69: La hauteur de l'inondation de 2008 dans les rives gauche et droite de l'oued Béchar. Source : Abdelghani BEKHIRA et al, 2017.

Choix du corpus d'étude :

Cette partie explicite la procédure de construction de l'échantillonnage, soit le « corpus d'étude ».

L'étude des lotissements inhérents à la ville de Bechar, (passant par des critères) est représentée sous forme de tableaux et de digrammes radar. Laquelle étude a mis en exergue 04 lotissements représentatifs.

Critères de sélection de l'échantillonnage

- **la périodicité** (de 1979 à 2015) : se caractérise par la réalisation d'un nombre important de lotissements (dans la ville de Béchar). Elle est scindée en cinq grandes intervalles, marquées par des événements juridiques tel que : date d'instauration des réserves foncières de la commune, la promulgation de la loi foncière 90-2 et le décret exécutif n° 03/408 du 05/11/2003
- **le statut juridique** : ce type d'opération porte sur les lotissements dont la propriété est communale et, dont la gestion relève des prérogatives de l'agence foncière locale, en plus du domaine, récemment impliqué (selon l'instruction I/2014).
- **la situation dans le tissu urbain** : l'on recherche une répartition équilibrée au niveau du plan de la ville (touchant les différents pôles de la ville de Bechar).
- **Superficie des lotissements** : c'est un indicateur qui présente une grande variété au niveau de « la ville de Bechar ». Les superficies sont de moins d'un hectare jusqu'à plus de 20 hectares.
- **Nombre de lots** : Il en ressort cinq catégories selon le nombre total des lots par lotissement, ce qui varie entre 10 et 1358 lots.

Cartographie des résultats :

Les résultats seront présentés comme suit :

Tableau 10 : Etude de lotissements de 1 à 22 à Bechar,

Lotissement	Année de réalisation					Situation géographique					Superficie du lotissement					Nombre des lots					Propriété juridique				
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05
	Avant 1980	1980-1990	1990-2002	2008-2015	Après 2015	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	≤ 5 Hectare	5H -10 H	10H -15 H	15H - 20 H	≥ 20 H	≤ 100	100- 200	200 -300	300- 800	≥ 800	AGPW	-	Communale	-	Domaniale
Lotissement 01																									
Lotissement 02																									
Lotissement 03																									
Lotissement 04																									
Lotissement 05																									
Lotissement 06																									
Lotissement 07																									
Lotissement 08																									
Lotissement 09																									
Lotissement 10																									
Lotissement 11																									
Lotissement 12																									
Lotissement 13																									
Lotissement 14																									
Lotissement 15																									
Lotissement 16																									
Lotissement 17																									
Lotissement 18																									
Lotissement 19																									
Lotissement 20																									
Lotissement 21																									
Lotissement 22																									

Source : Auteure, 2022.

Tableau 11 : Etude de lotissements de 23 à 41 à Bechar,

Lotissement	Année de réalisation					Situation géographique					Superficie du lotissement					Nombre des lots					Propriété juridique				
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05
	Avant 1980	1980-1990	1990-2002	2008-2015	Après 2015	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	≤ 5 Hectare	5H -10 H	10H -15 H	15H - 20 H	≥ 20 H	≤ 100	100- 200	200 - 300	300- 800	≥ 800	AGFW	.	Communale	.	Domaniale
Lotissement 23																									
Lotissement 24																									
Lotissement 25																									
Lotissement 26																									
Lotissement 27																									
Lotissement 28																									
Lotissement 29																									
Lotissement 30																									
Lotissement 31																									
Lotissement 32																									
Lotissement 33																									
Lotissement 34																									
Lotissement 35																									
Lotissement 36																									
Lotissement 37																									
Lotissement 38																									
Lotissement 39																									
Lotissement 40																									
Lotissement 41																									

Source : Auteure, 2021.

Tableau 12 : Etude de lotissements de 42 à 60 à Bechar,

Lotissement	Année de réalisation					Situation géographique					Superficie du lotissement					Nombre des lots					Propriété juridique				
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05
	Avant 1980	1980-1990	1990-2002	2008-2015	Après 2015	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	≤ 5 Hectare	5H -10 H	10H -15 H	15H - 20 H	≥ 20 H	≤ 100	100- 200	200 -300	300- 800	≥ 800	AGFW	.	Communale	.	Domaniale
Lotissement 42																									
Lotissement 43																									
Lotissement 44																									
Lotissement 45																									
Lotissement 46																									
Lotissement 47																									
Lotissement 48																									
Lotissement 49																									
Lotissement 50																									
Lotissement 51																									
Lotissement 52																									
Lotissement 53																									
Lotissement 54																									
Lotissement 55																									
Lotissement 56																									
Lotissement 57																									
Lotissement 58																									
Lotissement 59																									
Lotissement 60																									

Source : Auteure, 2021.

Tableau 13: Etude de lotissements de 61 à 80 à Bechar,

Lotissement	Année de réalisation					Situation géographique					Superficie du lotissement					Nombre des lots					Propriété juridique				
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05
	Avant 1980	1980-1990	1990-2002	2008-2015	Après 2015	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	≤ 5 Hectare	5H - 10 H	10H - 15 H	15H - 20 H	≥ 20 H	≤ 100	100- 200	200 - 300	300- 800	≥ 800	AGFW	-	Communale	-	Domaniale
Lotissement 61																									
Lotissement 62																									
Lotissement 63																									
Lotissement 64																									
Lotissement 65																									
Lotissement 66																									
Lotissement 67																									
Lotissement 68																									
Lotissement 69																									
Lotissement 70																									
Lotissement 71																									
Lotissement 72																									
Lotissement 73																									
Lotissement 74																									
Lotissement 75																									
Lotissement 76																									
Lotissement 77																									
Lotissement 78																									
Lotissement 79																									
Lotissement 80																									

Source : Auteure, 2021.

Tableau 14 : Etude de lotissements de 81 à 101 à Bechar,

Lotissement	Année de réalisation					Situation géographique					Superficie du lotissement					Nombre des lots					Propriété juridique				
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05
	Avant 1980	1980-1990	1990-2002	2008-2015	Après 2015	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	≤ 5 Hectare	5H - 10 H	10H - 15 H	15H - 20 H	≥ 20 H	≤ 100	100- 200	200 -300	300- 800	≥ 800	AGFIW	-	Communale	-	Domaniale
Lotissement 81																									
Lotissement 82																									
Lotissement 83																									
Lotissement 84																									
Lotissement 85																									
Lotissement 86																									
Lotissement 87																									
Lotissement 88																									
Lotissement 89																									
Lotissement 90																									
Lotissement 91																									
Lotissement 92																									
Lotissement 93																									
Lotissement 94																									
Lotissement 95																									
Lotissement 96																									
Lotissement 97																									
Lotissement 98																									
Lotissement 99																									
Lotissement 100																									
Lotissement 101																									

Source: Auteure, 2021.

Tableau 15 : Etude de lotissements de 102 à 119 à Bechar,

Lotissement	Année de réalisation					Situation géographique					Superficie du lotissement					Nombre des lots					Propriété juridique					
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	
	Avant 1980	1980-1990	1990-2002	2008-2015	Après 2015	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	≤ 5 Hectare	5H -10 H	10H -15 H	15H - 20 H	≥ 20 H	≤ 100	100- 200	200 -300	300- 800	≥ 800	AGFW	.	Communale	.	Domaniale	
Lotissement 102																										
Lotissement 103																										
Lotissement 104																										
Lotissement 105																										
Lotissement 106																										
Lotissement 107																										
Lotissement 108																										
Lotissement 109																										
Lotissement 110																										
Lotissement 111																										
Lotissement 112																										
Lotissement 113																										
Lotissement 114																										
Lotissement 115																										
Lotissement 116																										
Lotissement 117																										
Lotissement 118																										
Lotissement 119																										

Source : Auteure, 2021.

- Diagrammes Radar de Catégorie I, II, III et IV

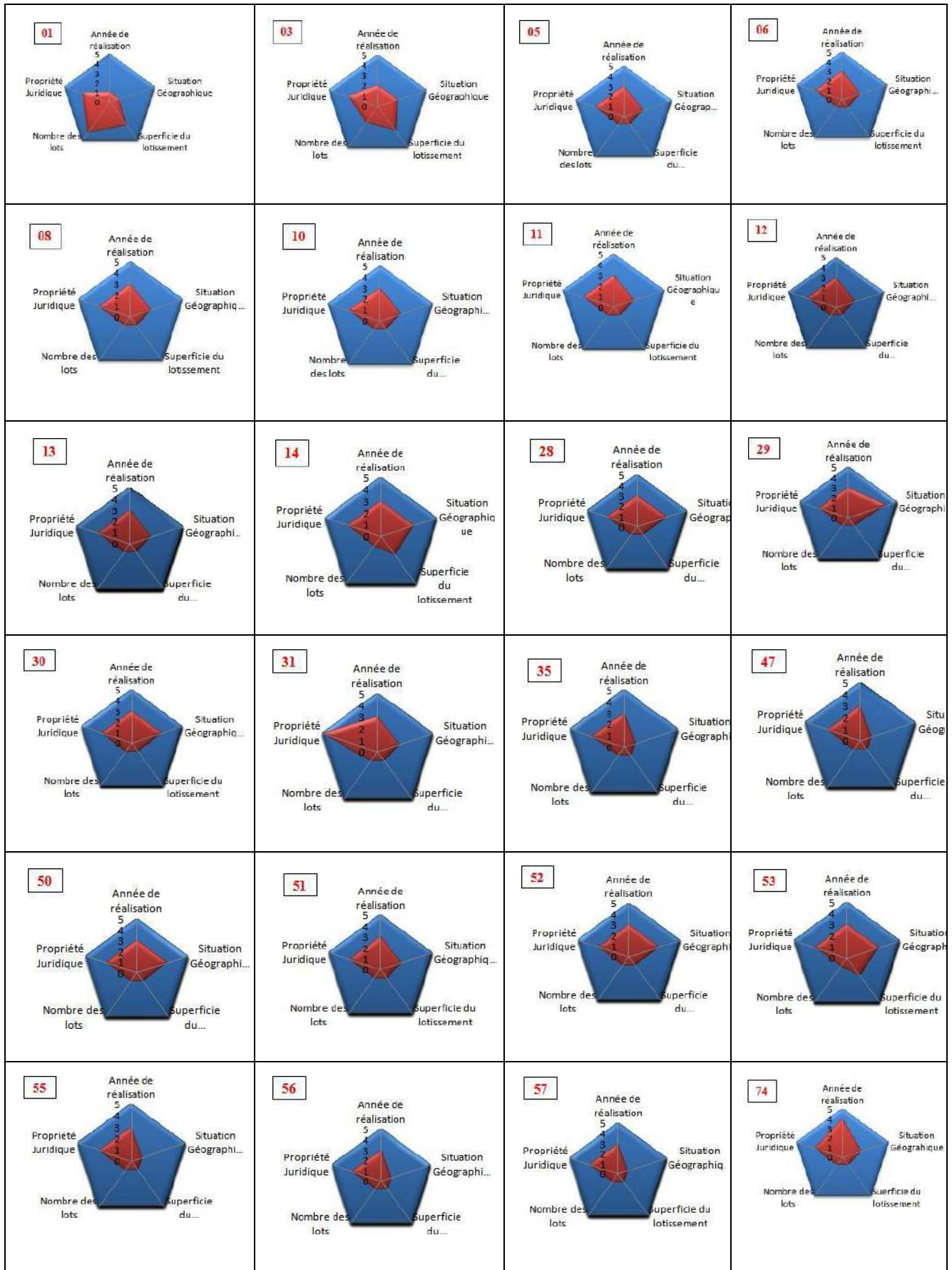


Figure 70: diagrammes radar des lotissements de catégorie I , Source :Auteure ,2021



Figure 71: diagrammes radar des lotissements de catégorie II , Source : Auteure , 2021

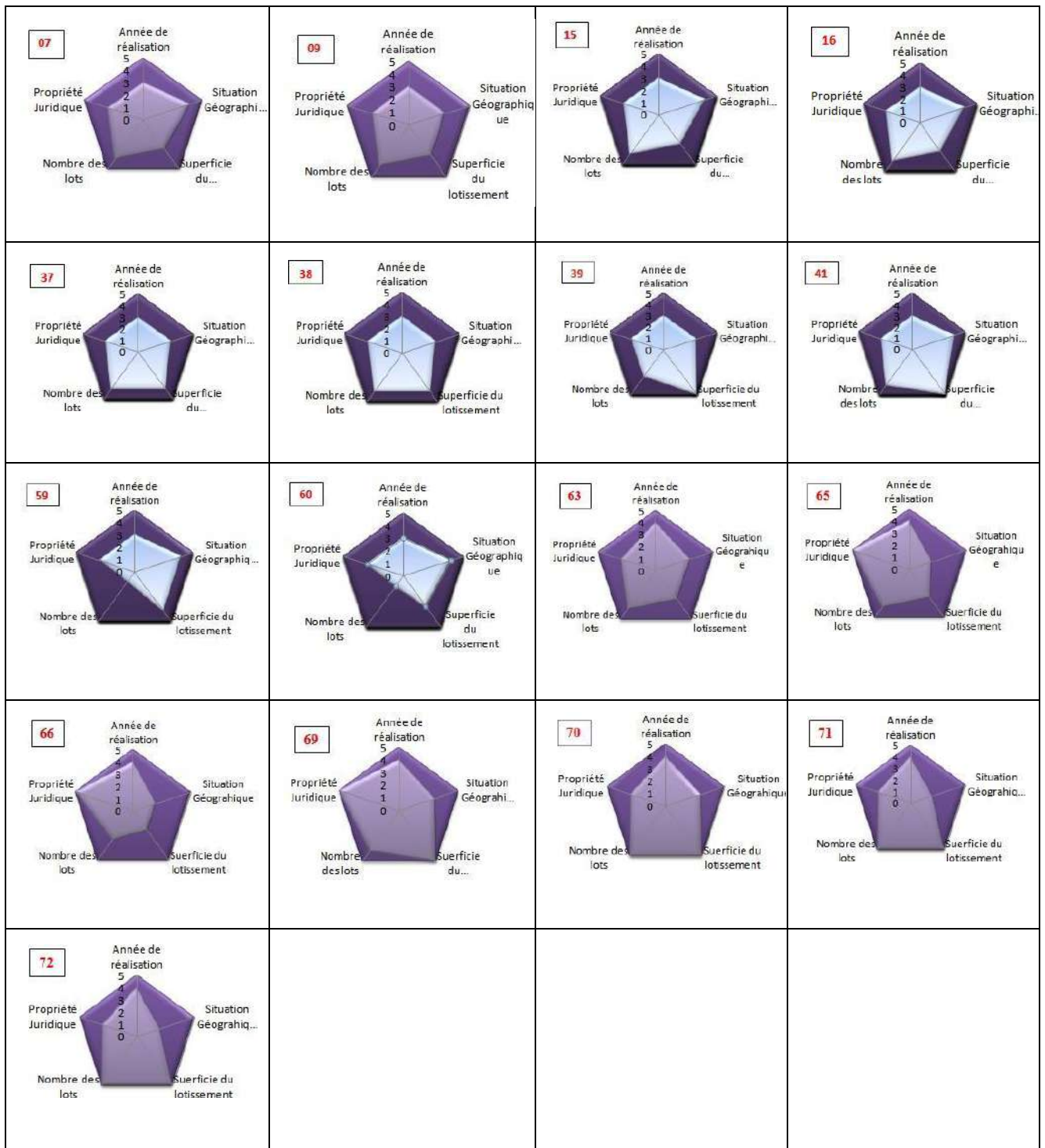


Figure 72 : diagrammes radar des lotissements de catégorie III, Source :auteur,2021

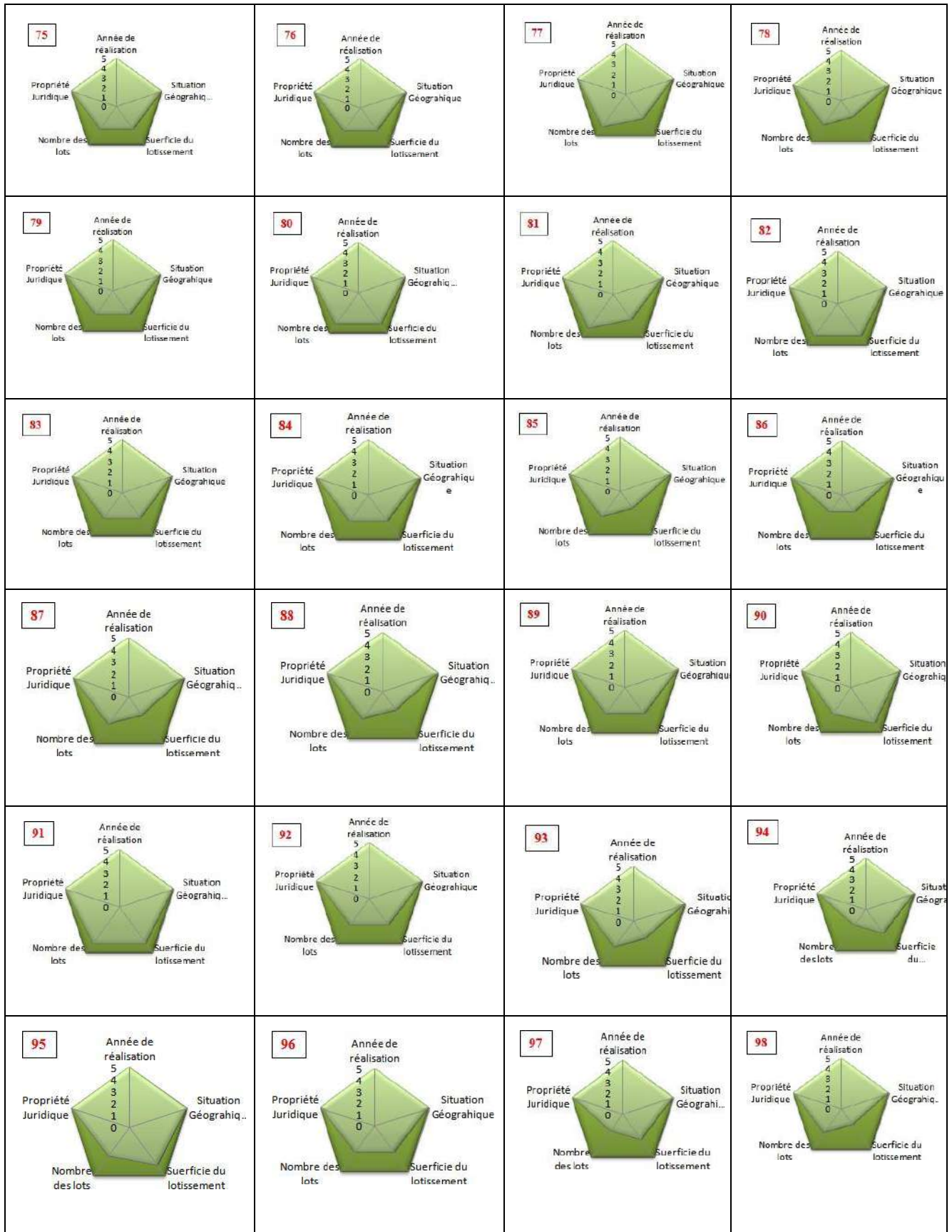


Figure 73 : diagrammes radar des lotissements de catégorie IV, Source :auteur, 2021

CARTOGRAPHIE DU CORPUS :

La lecture des différents diagrammes radar représentatifs des lotissements de la ville Bechar, nous a permis de sélectionner quatre catégories (Voir Figures 70,71,72et 73). Quatre lotissements représenteront notre corpus d'étude et, peuvent à travers cette méthode se projeter sur l'ensemble des cas, et par la même occasion tracer une cartographie exhaustive de l'ensemble.

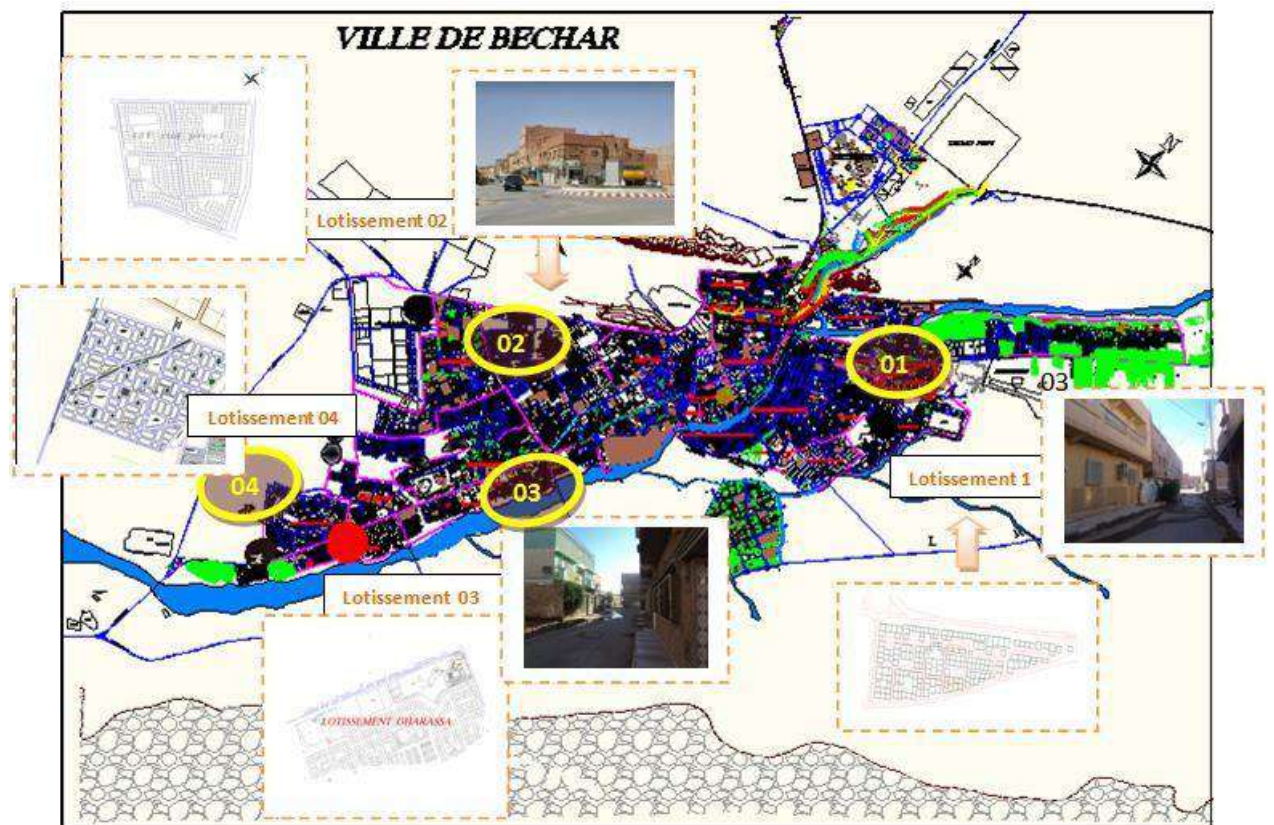


Figure 74: Situation des lotissements représentatifs. Source Auteure, 2022 (élaborée sur la base du PDAU de Béchar 2009).

LOTISSEMENTS REPRESENTATIFS**LOTISSEMENT 01 « DEBDABA TRIANGLE »:**

Le lotissement Debdaba est situé à l'entrée nord de la ville, ses limites sont :

- **Au Nord** : la route nationale 06.
- **A l'Est** : le chemin de Wilaya menant vers Ouakda.
- **Au Sud** : la bretelle entre la RN06 et le chemin de Wilaya.
- **A l'Ouest** : la route nationale 06.

Le lotissement est composé de 185 lots numérotés de 01 à 185 et s'étale sur 10.12 Hectares de superficie.

LOTISSEMENT 02 « SUD PROJET » :

La création du lotissement « sud projet » remonte au début de l'année 1996. Ce dernier prend instantanément le nom du bureau d'étude chargé de l'élaboration du permis de lotir y afférent « Bureau d'étude Sud Projet ».

- Limites du Périmètre d'étude :

Le lotissement Sud projet se situe dans la partie sud-ouest de la ville de Béchar, il occupe une superficie totale de :14 Ha.

Ces limites sont :

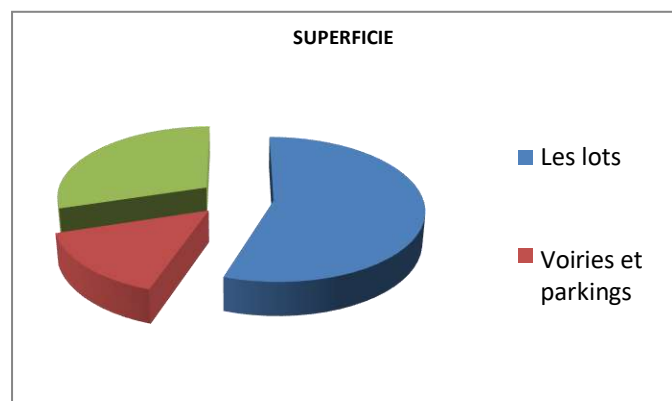
- **Au Nord** : La caserne de la Gendarmerie.
- **A l'Est** : Lotissement 12H Afrique Hansdassa
- **Au Sud** : P.T.T + Un terrain vague.
- **A l'Ouest** : terrain de sureté de wilaya.

Ce lotissement est composé de 481 lots numérotés de 1 à 481 (voir le cahier de charge en annexe). La répartition des superficies est la suivante :

Tableau 16 : la répartition des surfaces – lotissement Sud projet.

	Superficie (m ²)	Taux (%)
Les lots	77 309.21	55.22%
Voiries et parkings	20 994.00	14.99%
Aires de jeux et équipements	41 696.79	29.79%
Surface totale de l'assiette	140 000.00	100%

Source : Cahier de charges du lotissement

**Figure 75** : la répartition des surfaces – lotissement sud projet.

Source : Auteure, 2021.

LOTISSEMENT 03 « GHARASSA » :

Le lotissement Gharassa est situé dans la partie Nord-Est du centre ville, ses limites sont :

- **Au Nord** : la route nationale RN06
- **A l'Est** : Oued Bechar
- **Au Sud** : Oued Bechar
- **A l'Ouest** : la route nationale RN06

Il est composé de 562 lots bâtis et 70 lots en cours de construction dans le cadre de l'auto construction.

Ce lotissement s'étale sur 28.81 Hectares de superficie, répartis comme le décrit le tableau en dessous :

Tableau 17 : la répartition des surfaces – lotissement Gharassa.

	Superficie (m ²)	Taux (%)
Les lots	130 136.00	45.16%
Voiries et parkings	152 334.00	52.87%
Aires de jeux et équipements	5 680.00	1.97 %
Surface totales de l'assiette	288 150.00	100%

Source : Cahier de charges du lotissement

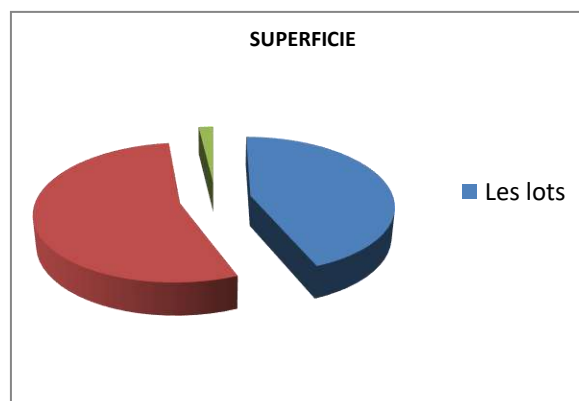


Figure 76 : la répartition des surfaces – lotissement Gharassa.

Source : Auteure, 2021.

LOTISSEMENT 04 « Sid el Bachir » :

Le terrain loti est situé dans la commune de Bechar, ce terrain communal occupe une superficie de 57.00 Hectares. Il est limité comme suit :

- **Au Nord** : lotissement en cours de réalisation.
- **A l'Est** : Terrains Agricoles.
- **Au Sud** : Route nationale 06
- **A l'Ouest** : Zone industrielle.

Le lotissement est composé de 1358 lots numérotés de 01 à 1358.

Tableau 18 : la répartition des surfaces –lotissement 04.

	Superficie (m ²)	Taux (%)
Les lots	202 450.71	35.35%
Voiries et parkings + espaces verts	330 621.98	57.73%
Equipements	39.629.53	6.92%
Surface totale de l’assiette	572 702.22	100%

Source : Cahier de charges du lotissement

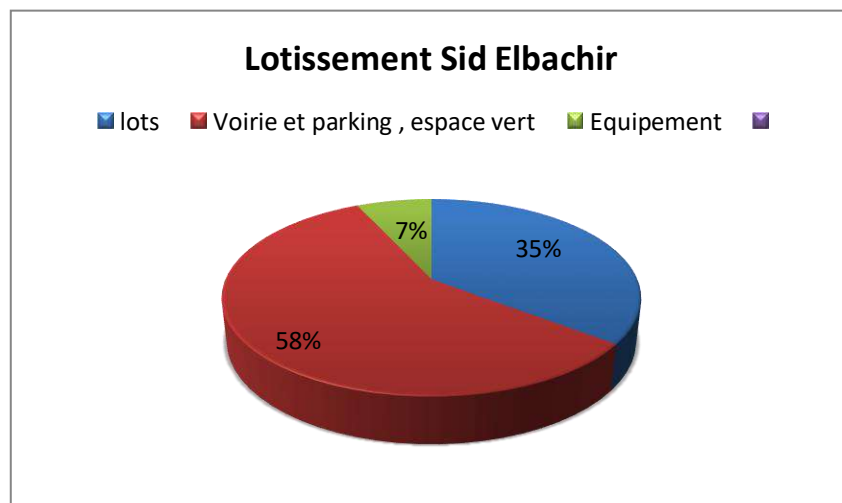


Figure 77 : la répartition des surfaces – lotissement Gharassa.

Source : Auteure, 2021.

CONCLUSION :

Le lotissement est une forme d'habitat individuel qui apparait à Bechar à partir de l'époque coloniale. Plusieurs programmes de lotissements ont été réalisés depuis, pour répondre au besoin en matière de logements. Ces productions ont au fur et mesure occupé tous les espaces résiduels à l'intérieur du périmètre urbain, puis, se sont élargis en dehors, le long des artères principales et des lignes de croissance de la ville, voire implantés même dans des zones à risques (où les terrils de charbon et les galeries souterraines, ou les zones à risque d'inondation).

Après 1990, les collectivités locales se sont dotées des organismes de gestion et de régulation foncière urbaine, appelés agence foncière quelle soit communale ou intercommunale, ou de wilaya ces derniers agissent pour leur propre compte et pour le compte des collectivités locales. Dès lors, la répartition des lotissements résidentiels obéit en général à une série de critères : géographiques et juridiques, en plus du critère du nombre et de la taille.

Le critère juridique marque la dominance de l'opérateur public, en l'occurrence la commune et l'agence foncière. Une dominance qui exprime le monopole de l'état en matière de gestion et de régulation foncière urbaine relative aux lotissements. Le partenaire privé est timidement impliqué.

Le critère correspondant à la taille et au nombre de lots par lotissement, exprime une variété remarquable, entre 1 à plus de 20 hectares de superficie et de 6 jusqu'à 1400 lots.

L'échantillonnage a été sélectionné sur la base de ces critères (cités en dessus). Représenté sous forme de diagrammes radar, chaque opération de lotissement est dessinée selon ces mêmes critères.

La lecture des lotissements nous a permis d'obtenir 04 catégories, par conséquence notre corpus d'étude se compose de quatre lotissements représentatifs sélectionnés à partir de chaque catégorie.

CHAPITRE VI

ETUDE DES LOTISSEMENTS REPRESENTATIFS ET DEMONSTRATION DE LA RELATION HYPOTHETIQUE

INTRODUCTION

Ce chapitre constitue une partie importante de cette recherche, il concède l'élaboration d'un inventaire détaillé sur la qualité des espaces résidentiels que sont des cas concrets de lotissements explorés au niveau de la ville de Bechar. Ceci en faisant recours à notre modèle d'analyse.

La stratégie de cette recherche préconisée combine l'analyse typo-morphologique du milieu bâti à l'étude des pratiques et des usages ainsi que les significations qui s'y rattachent. Cette approche considère le milieu urbain en tant qu'ensemble organisé et structuré d'objets et d'idées. S'agissant d'une démarche d'évaluation de la qualité urbaine et environnementale basée sur un enquête sur terrain avec les différents acteurs.

I. LECTURE TYPO-MORPHOLOGIQUE -

I.1. Lotissement 01 :Debdaba Triangle « Pointe »

I.1.1.Réseau de voies :

- Position et liaisons : Situation par rapport à la ville

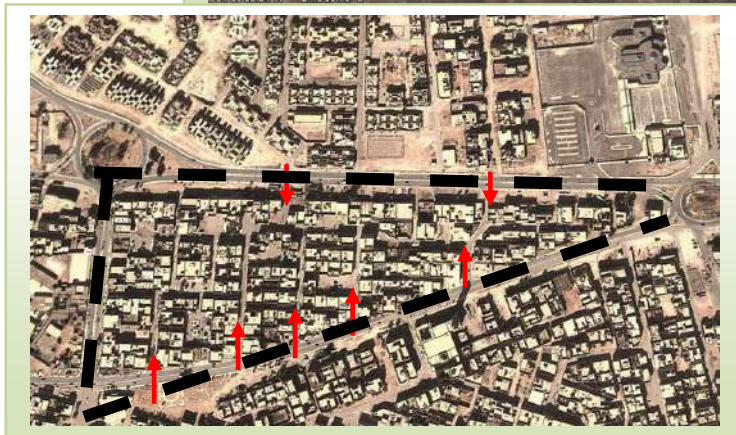


Figure n°78 :Vue en plan sur la ville de Béchar. Source : Google Earth

→ Accès au lotissement

Figure n°79 : Vue en plan sur lotissement
Source : Google Earth

Ce lotissement se spécifie par une situation stratégique du fait qu'il se positionne à l'entrée de la ville. Sa forme triangulaire est cernée par trois voies, dont deux se joignent à la rencontre de la route nationale numéro 06.

L'accès au lotissement s'octroie via cinq 05 voies à partir de la voie limitant le lotissement au sud, et deux autres émanant de la RN6 mais qui sont moins fréquentés que les premiers.

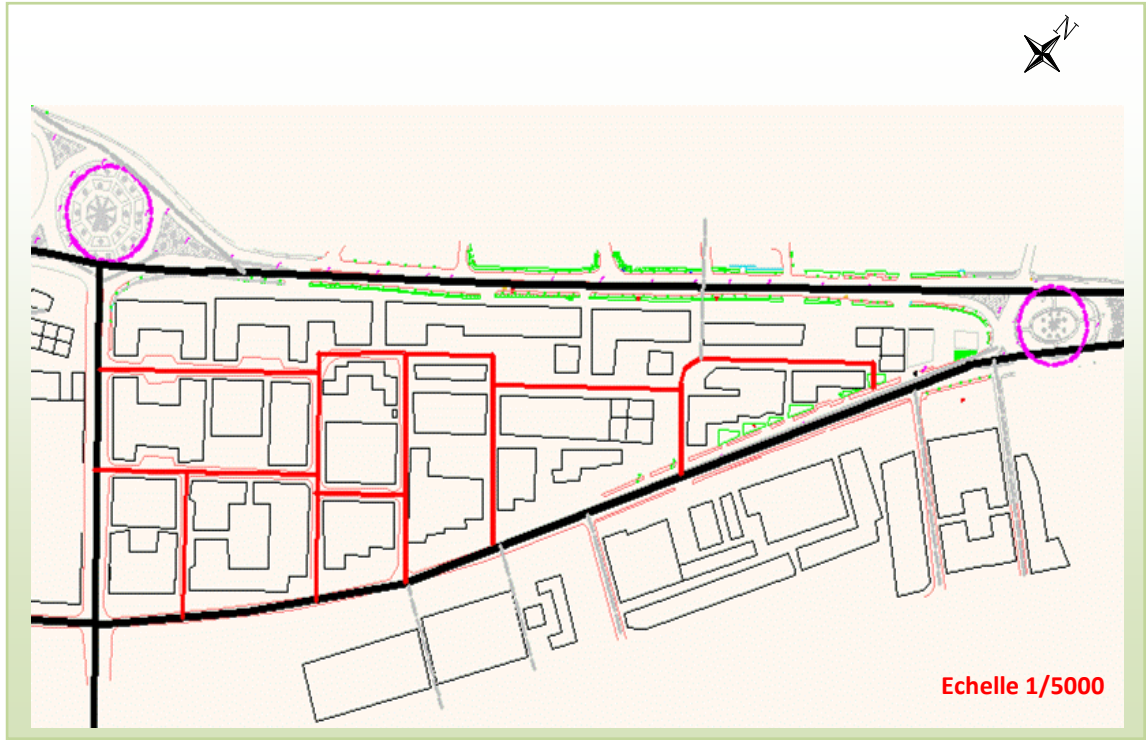


Figure n°80 : Plan de réseau de voies -lotissement « pointe »- élaboré sur la base de PDAU Bechar.

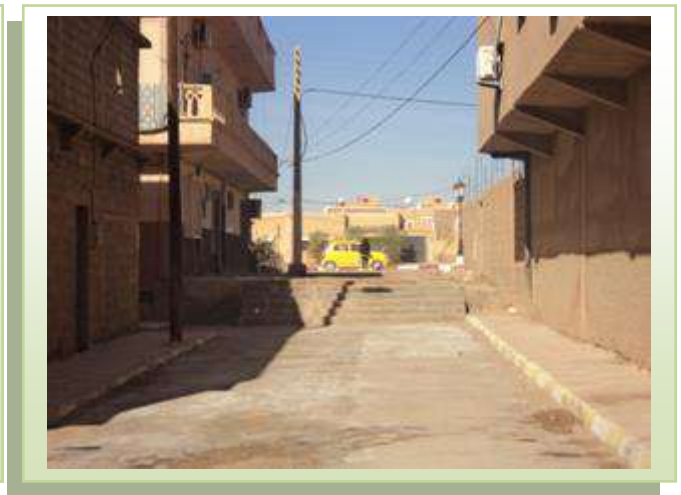
Source : U.R.B.A.T Béchar, 2009.

A partir de cette carte, nous discernons ce qui suit :

- Le lotissement est donc cerné par deux voies principales de la ville dont l'une est en fait la route nationale n°06.
- Le tracé des voies intérieures du lotissement n'adhère à priori à aucune logique
- Un dysfonctionnement transparait dans les liaisons perpendiculaires à RN n°06.
- Leurs décalages les uns par rapport aux autres est manifeste.

Photos n°01

Photos n°02



Source Auteure, Novembre 2021

I.1.2 DECOUPAGE PARCELLAIRE :



Figure n°81 :Découpage parcellaire -lotissement Debdaba triangle-.

Source : Plan Etat de fait du lotissement , DUC Bechar,1996 - Plan cadastral de la ville de Béchar,2001.

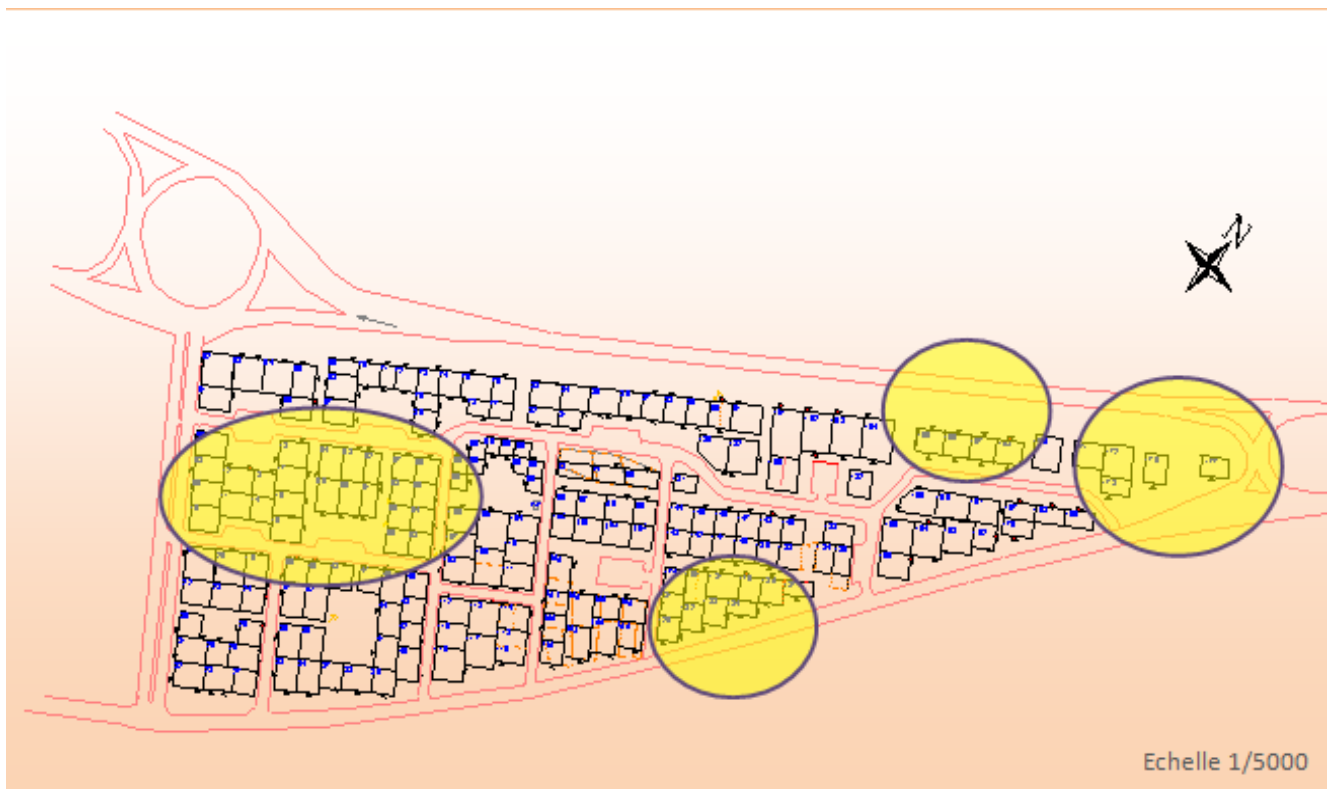


Figure n°82 : Repérage des lots - Debdaba triangle -.

Source : Plan Etat de fait du lotissement, DUC Bechar, 1996 - Plan cadastral de la ville de Béchar, 2001.

L'échantillon choisi présente quelques situations des différents types et positions des parcelles constituant ce lotissement. Elles sont décrites comme suit

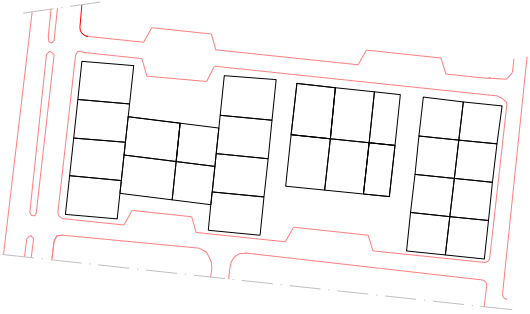
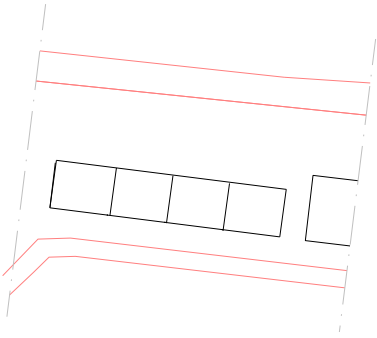
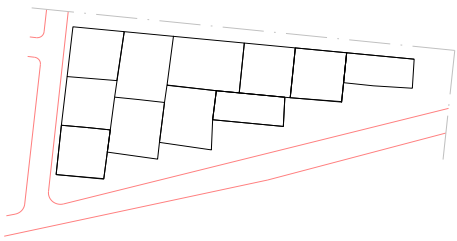
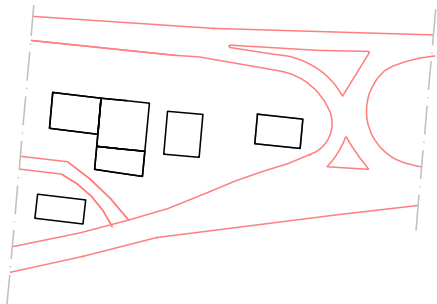
<p>Situation n°01</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles ont des formes soit carrées soit rectangulaires</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles respectent l'alignement et la direction de la voie.</p>
<p>Situation n°02</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous forme carrée groupées en bande avec deux façades.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'éloignent de la voies et ne la bordent pas ce qui donne un espace mal défini.</p>
<p>Situation n°03</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles ont des formes soit carrées soit rectangulaires.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les Parcelles sont carrées ou en rectangles. Elles s'implantent en dent en scie.</p>
<p>Situation n°04</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles ont des formes soit carrées soit rectangulaires.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Un décalage par rapport à la voie donne naissance à un espace résiduel.</p>

Tableau 19 : Rapport Parcelle/ rue lotissement 01. Source : Auteure, 2022

I.1.3 LES CONSTRUCTIONS :



Figure n°83 : Composition du Bâti -lotissement Debdaba triangle -.restitué sur fond du plan Béchar
Source : Plan de la ville de Béchar, U.R.B.A.T Béchar, 2009.

• **Rapport rue / parcelle / construction :**

Photo 03



Photo 04



Source : l'Auteure , Novembre 2021

L'implantation du bâti respecte la direction de la voie.

Photo 05



Photo 06



Source : l'Auteure , Novembre 2021

L'implantation du bâti s'éloigne par rapport à la voie

L'éloignement et la désobéissance des constructions par rapport à la direction (Voir situation 2 et 3 –Découpage parc-) des voies engendrent des espaces résiduels mal exploités. On note l'appropriation spontanée de ces espaces par des clôtures (briques,.....) ou des constructions illégales (extensions).

Typologie du bâti : Les constructions dans ce lotissement sont de type résidentiel (habitat individuel) marqué par l'absence totale des équipements. L'intégration de quelques activités commerciales et de services (crèche, restaurant, cafétéria....) aux habitations obéit aux deux voies principales qui limitent le lotissement.

Photo 07



Source : l'Auteure , Novembre 2021

I.1.4. Aménagement des espaces publics :

Photo 08



Photo 09



Source :Auteure , Novembre 2020

Les voies aménagées sont en état vétuste : dégradation des trottoirs et de la chaussée. Ceci, en plus du manque de mobilier urbain, voire une absence quasi totale d'aménagement (Voir photos 10 et 11).

Photo n°10



Photo n°11



Source : Auteure , Novembre 2020

1.2 Lotissement Sud Projet :

1.2.1. Réseaux des voies

- Position et liaisons : Situation par rapport à la ville

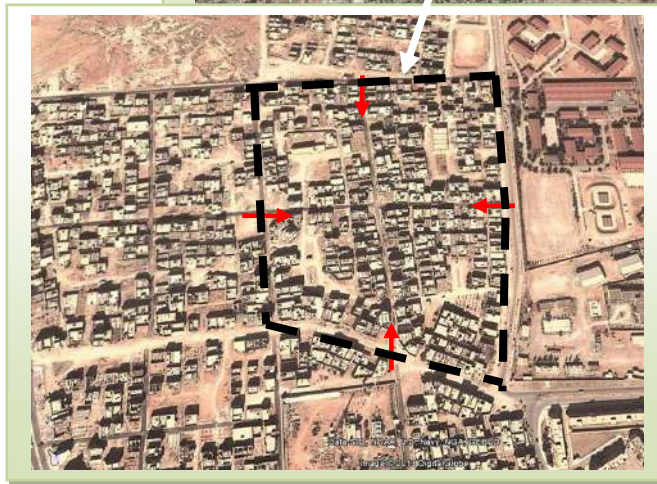


Figure n°85 : Vue en plan sur le lotissement Sud Projet
Source : Google Earth

Fig n°84 : Vue en plan sur la ville de Bechar
Source : Google Earth

→ Accès au lotissement

Il en ressort de cette carte ce qui suit :

- Une liaison qui s'assure entre le réseau de voies du lotissement à l'étude avec celui du tissu voisin. Elle est permise par le biais de deux voies principales perpendiculaires l'une à l'autre et qui scindent l'assiette en deux parties égales.
- la trame viaire à l'intérieur du lotissement adopte un tracé ambigu qui rend la lecture du tissu illisible, voire complexe.
- L'absence d'hierarchie du réseau viaire.
- Les voies ne sont pas aménagées, ni revêtues (voir photos en dessous).

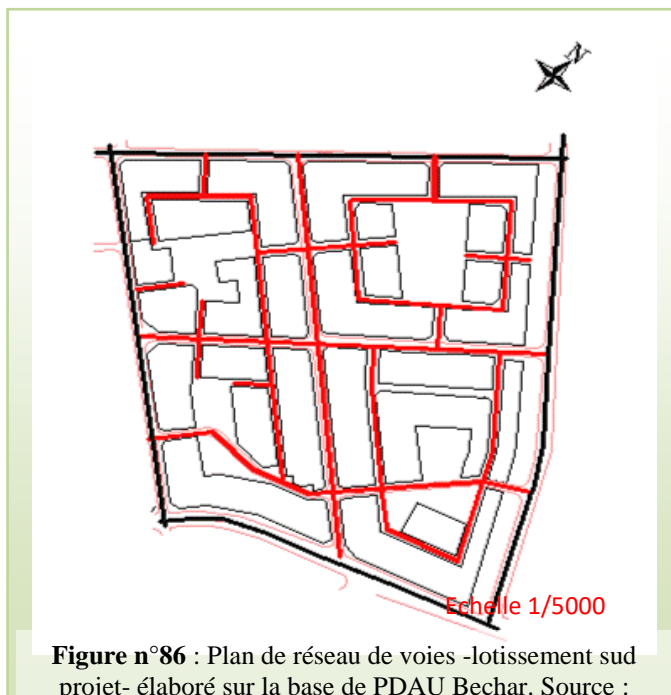
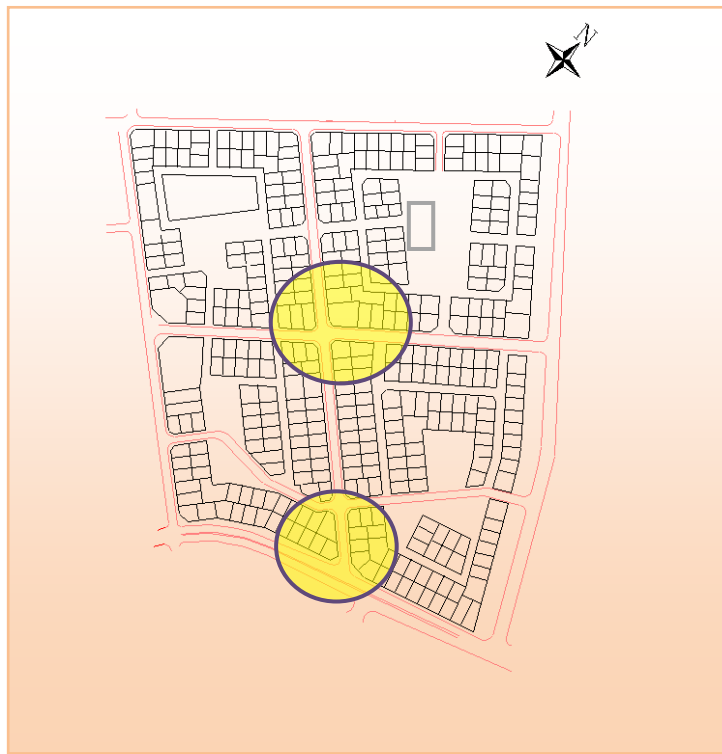


Figure n°86 : Plan de réseau de voies -lotissement sud projet- élaboré sur la base de PDAU Bechar. Source : U.R.B.A.T Béchar, 2009.

I.2.2 Découpage parcellaire :



Echelle 1/5000

Figure n°87 : Découpage parcellaire -lotissement Sud projet-.
Source : - Plan cadastral de la ville de Béchar, 2001, PDAU Bechar,2009

<p>Situation n°01</p> <p>Le plan de situation n°01 montre une section d'un lotissement où les parcelles sont rectangulaires et alignées le long d'une voie. La voie change de direction, et les parcelles d'angle sont adaptées en forme de trapèze pour épouser la courbe de la voie.</p>	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous forme rectangulaire ayant le plus petit côté sur la voie, les parcelles d'angle sont sous forme de trapèze pour épouser la direction de la voie d'accès.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles sont alignées suivant la direction de la voie même lorsqu'elle change de direction.</p>
<p>Situation n°02</p> <p>Le plan de situation n°02 illustre une parcelle de taille plus importante que les autres voisines, située à l'extrémité d'une voie qui se termine par une courbe.</p>	<p>On note la présence d'une parcelle de taille plus importante, telle que sa surface, quatre fois plus grande que celle des autres parcelles voisines.</p>

Tableau 20: Rapport Parcelle/ rue lotissement 02. Source : Auteure, 2022

I.2.3 Les Constructions :



Figure n°88 : Composition du Bâti -lotissement Sud Projet -.restitué sur fond du plan Béchar

Source : Auteure - sur le Plan de la ville de Béchar, U.R.B.A.T Béchar, 2009.

- Le bâti est linéaire tend à être planaire de type résidentiel, se présente sous forme de volumes compacts (la parcelle est souvent totalement bâti) avec une harmonie des hauteurs qui respecte la réglementation et ne dépasse pas le R+2.
- On note une variété à l'état d'avancement et d'achèvement des constructions.
- Ce lotissement unique qui assure l'alignement du bâti et son respect de la direction de la voie les photos ci dessous.

Photo n°12

Photo n°13



Impact positif

Impact négatif (Construction inachevée)

Source : Auteure , Novembre 2021

- **Typologie de constructions**

Le cadre bâti de ce lotissement se constitue de deux types de constructions :

- **Habitations individuelles** : maisons individuelles à caractère résidentiel comprenant parfois des commerces.
- **Les équipements** : école primaire et mosquée.

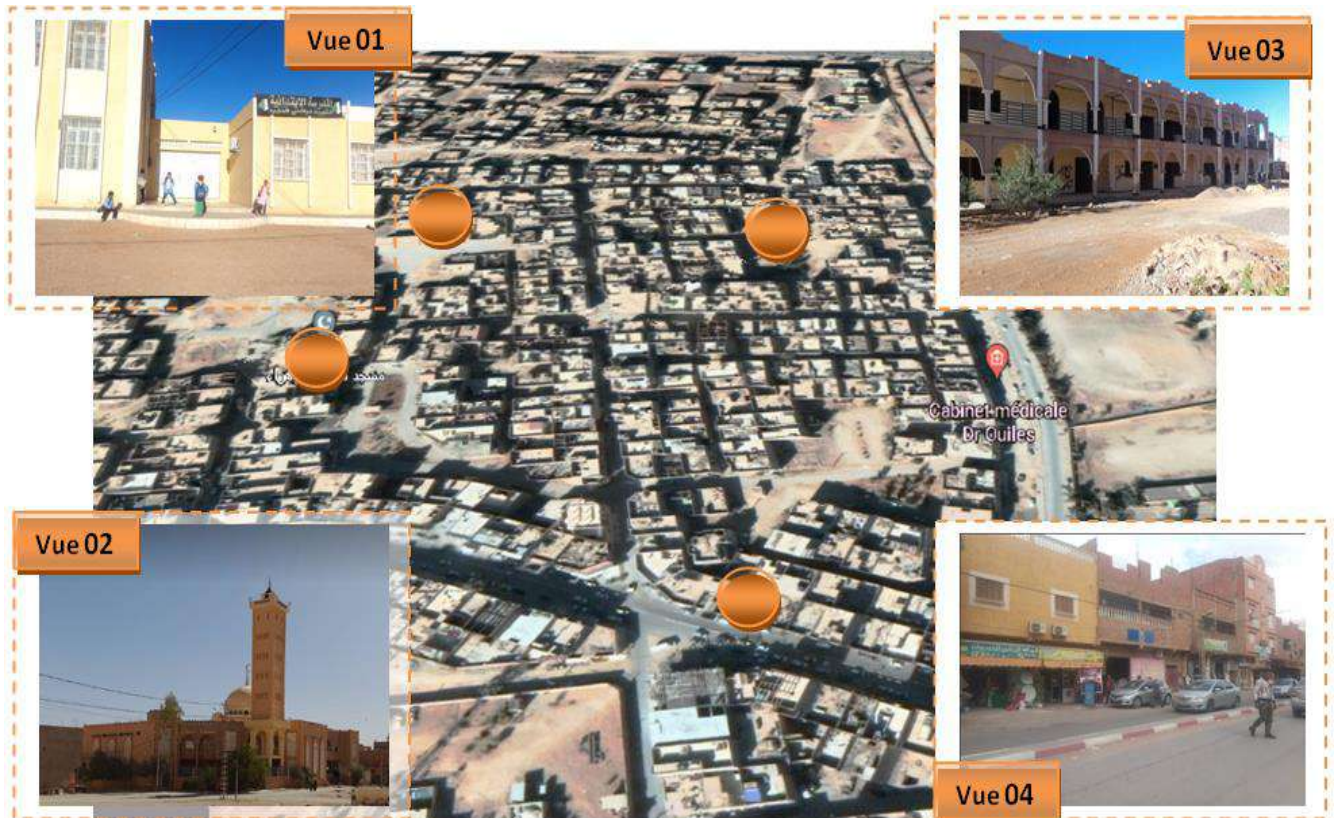


Figure n° 89 : Vues sur les équipements et les activités-lotissements Sud projet-
Source : Auteure,2022.

Les locaux commerciaux implantés à l'intérieur du lotissement sont non exploités et en voie de dégradation (Voir Figure 89, vue 03.).

Le Rez de chaussée est réservé pour des commerces intégrés aux habitations. Ils s'alignent sur la voie primaire limitant le lotissement côté sud (Voir Figure 89,vue 04).

I.2.4 Aménagement des espaces publics :

Les travaux d'aménagement urbain (chaussée goudronnée, traitement de trottoirs) ont été effectués uniquement sur les voies principales qui entourent ce lotissement, le reste non aménagé, est en état de dégradation (Voir photo 14).

Photo n°14

Photo n°15

	
<p>-Voie goudronnée mais absence de traitement des trottoirs, absence du mobilier urbaine et, l'élément vert est rare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voie de desserte non aménagée. - Absence d'aménagement des voies à l'intérieur des ilots.

- Des espaces publics mal définis et non aménagés.



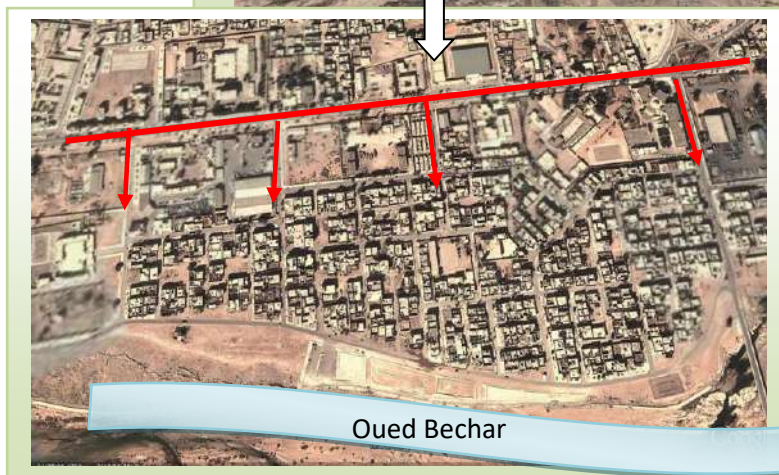
Figures n°90 : Vues sur les espaces publics -lotissements Sud projet-

Source : Auteure selon Google Earth, avril 2021.

I.3. Lotissement Gharassa :

1.3.1 Réseau des voies

- Position et liaisons : Situation par rapport à la ville



→ Accès au lotissement

Figure n°91 : Vue en plan sur la ville de Béchar qui situe le lotissement gharassa
Source : Google Earth

Figure n°92 : Vue en plan sur le lotissement gharassa, Source : Google Earth

- Ce lotissement s'accède comme le montre la figure, par quatre 04 voies depuis la route nationale RN06.
- Sa Forme dépend de sa situation « stratégique » entre deux éléments structurants de la ville de Bechar –considérés comme des lignes de croissance spatiale de la ville- (la route nationale n°06 et Oued Bechar)
- La forme courbée coté Est est suivant les courbes de niveau de Oued Bechar.



Figure n°93 : Plan de réseau de voies -lotissement Gharassa-
élaboré sur la base de PDAU Bechar. Source : U.R.B.A.T Béchar, 2009.

La lecture de cette carte met en relief ce qui suit :

A. le réseau des voies du lotissement Gharassa est en maille orthogonale.

- La continuité des voies perpendiculaires à la route nationale n°06 assure la liaison entre les deux voies limitant le lotissement.
- Un décalage remarquable ainsi que des discontinuités transparaissent dans le tracé des voies parallèles à la RNn°06. (voir la photo n°01et 02)
- Absence d'hierarchie des voies.

Photos n°16



Photos n°17



I.3.2 Découpage parcellaire :



Figure n°94 : Découpage parcellaire -lotissement Gharassa-

Source : Plan de densification du lotissement ,1996 - Plan cadastral de la ville de Béchar,2001.

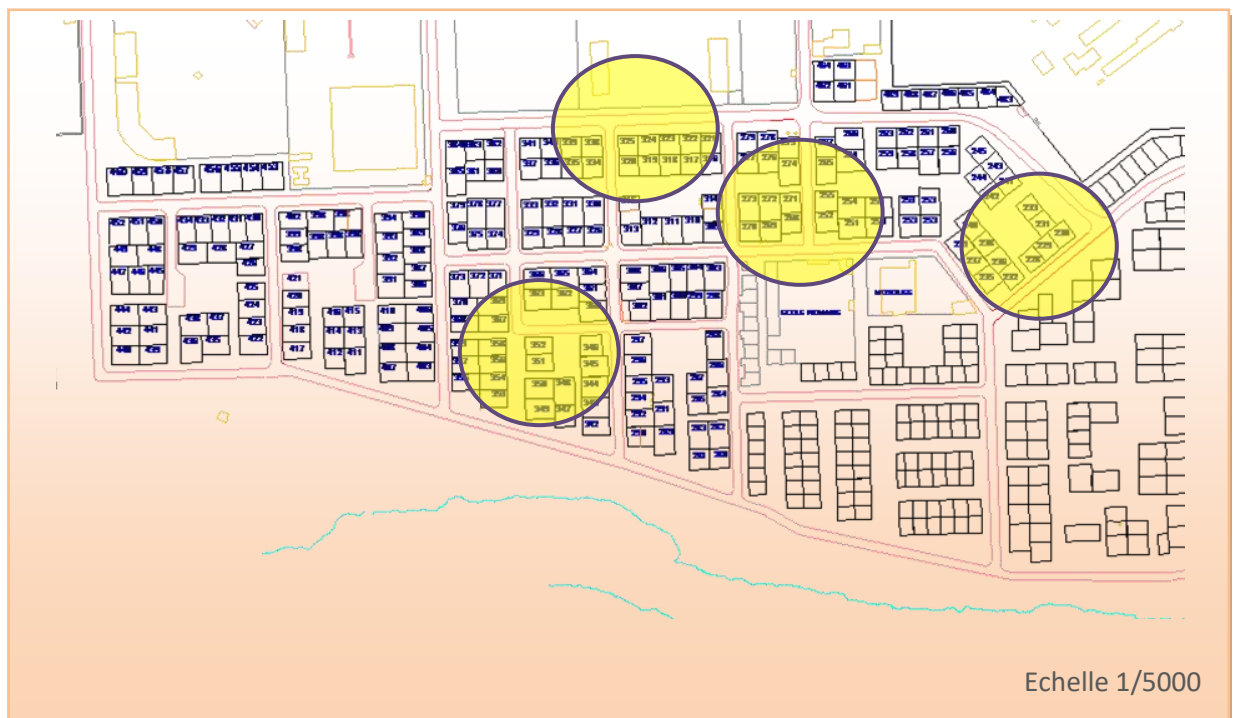


Figure n°95 : Repérage des lots -lotissement Gharassa-

Source : Plan de densification du lotissement, DUC Bechar ,1996 .

L'échantillon choisi représente quelques situations des différents types et positions des parcelles constituant ce lotissement.

Ce lotissement met en relief plusieurs situations que nous avons matérialisées sur la carte relative au découpage parcellaire, et que l'on dépeint dans le tableau qui suit :

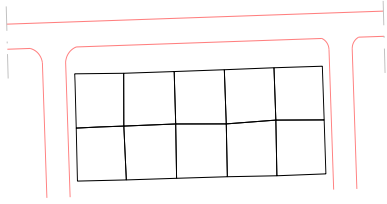
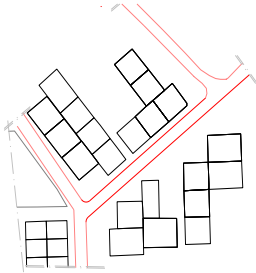
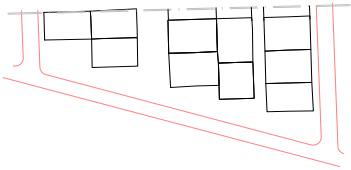
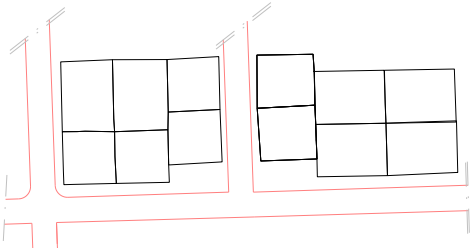
<p>Situation n°01</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous forme carrée.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'alignent en obéissance à la direction de la voie.</p>
<p>Situation n°02</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous deux formes carrée ou rectangle.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'éloignent de la voie et ne la bordent pas. Les parcelles sont en décalage par rapport à la voie et donnent naissance à des espaces résiduels.</p>
<p>Situation n°03</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous forme carrée ou rectangulaire, avec une disposition en dent de scie.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'éloignent de la voie et ne la bordent pas.</p>
<p>Situation n°04</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous forme carrée ou rectangulaire.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Le Décalage par rapport à la voie donne naissance à des espaces résiduels, non aménagés et mal exploités.</p>

Tableau 21 : Rapport Parcelle/ rue lotissement 03. Source : Auteure, 2022

I.3.3. Les Constructions :



Figure n°96 : Composition du Bâti -lotissement Gharassa- restitué sur fond du plan Béchar

Source : Plan de la ville de Béchar, U.R.B.A.T Béchar, 2009.

• **Rapport Parcelle / Construction :**

Le bâti est du type linéaire ? tend à être planaire, la majorité des parcelles sont totalement bâties avec parfois une petite cour.

• **Rapport Rue / Parcelle / Construction :**

Photo n°18 : Constructions alignées à la voie

Photo n°19 : Construction décalées ,



Source : Auteure, 2018

* Constructions alignées avec retrait par rapport à la voie.

Photo n°20



Photo n°21



Source : Auteure, 2018

Photo n°22 :



Source : Auteure, 2018

Décalage important par rapport à la voie, apparemment non justifié, donne naissance à des espaces résiduels et de collecte des ordures.

- **Types de constructions**

Le cadre bâti de ce lotissement se constitue de deux types de constructions :

— **Les Habitations individuelles** : maison individuelle à caractère résidentiel.

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

Photo n°23



Photo n° 24



Source : l'Auteur , 2018

Impact positif

Impact négatif

- **Les équipements** : on note l'existence d'équipements de première nécessité dans ce lotissement (école primaire, salle de soin et la mosquée), voir figure n°97.
- On note aussi l'existence d'autres équipements occupant toute la surface linéaire entre le lotissement et la RN06. (Institut de formation professionnelle,.....)



Figure n°97 : Vues sur les équipements – lotissement Gharassa, Source : Auteure , Novembre

2021

I.3.4. Aménagement des espaces publics :

Ce lotissement a bénéficié des travaux d'aménagement du réseau des voies et, de traitement des trottoirs. Mais, on note pourtant sa dégradation dans divers endroits, en plus de la rareté des espaces verts et l'absence souvent totale des mobiliers urbains.

Photo n°25

Photo n° 26



Source : Association du lotissement, 2022

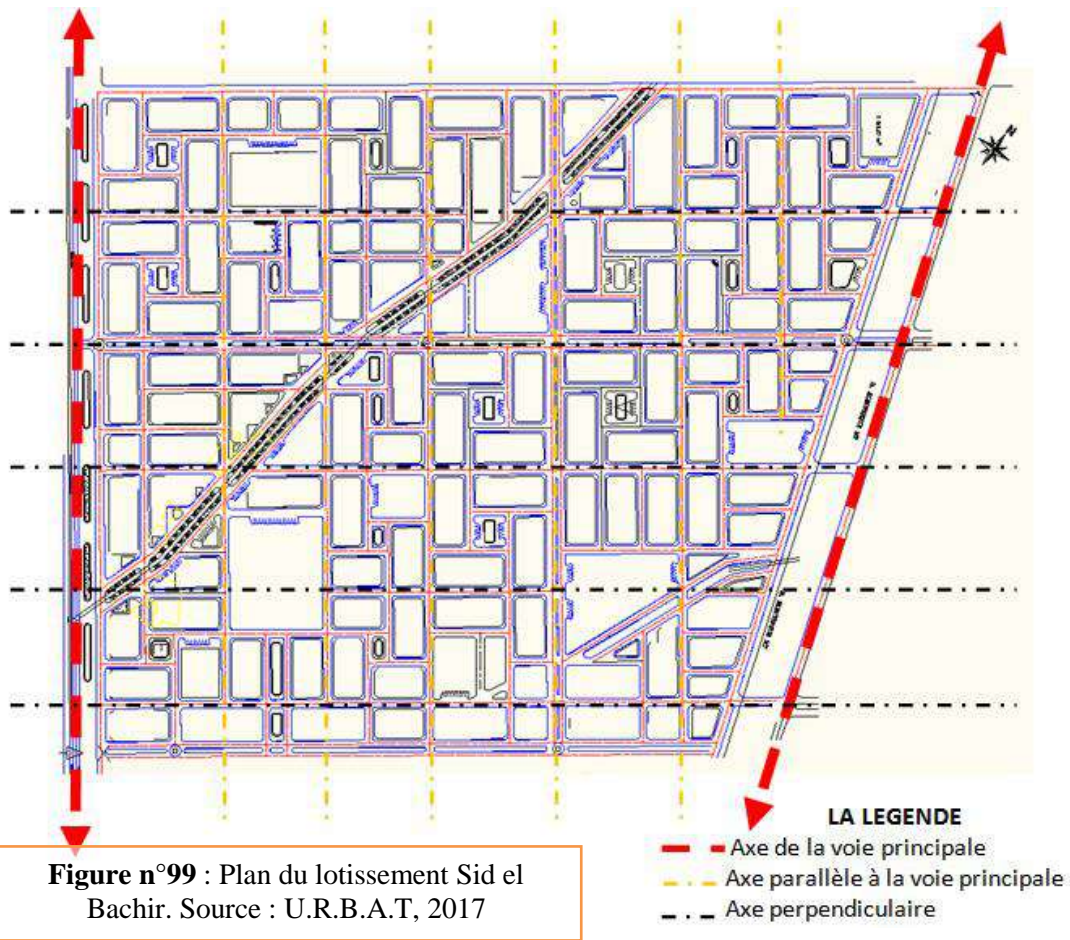
I.4. Lotissement Sid el Bachir :



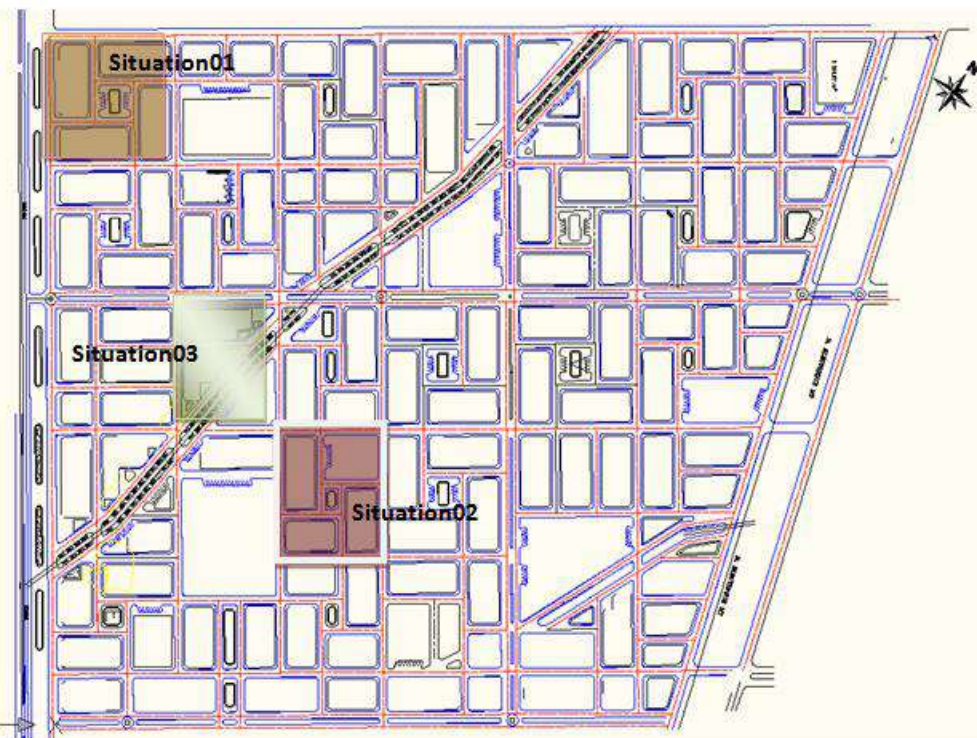
Figure n° 98 : Plan de situation – lotissement Sid el Bachir Source : Auteure (sur le PDAU de BECHAR), Novembre 2021

Ce lotissement, situé en périphérie de la ville est accédé par deux voies connectées à la Route nationale N°06. Il est délimité par des terrains agricoles au sud et par la zone industrielle au nord.

I.4.1. Réseau des voies : Le viaire est maillé, orthogonal, équidistant, du type résille.



I.4.2. Découpage parcellaire :



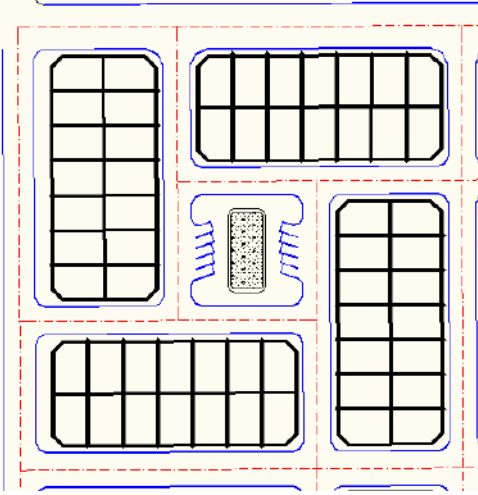
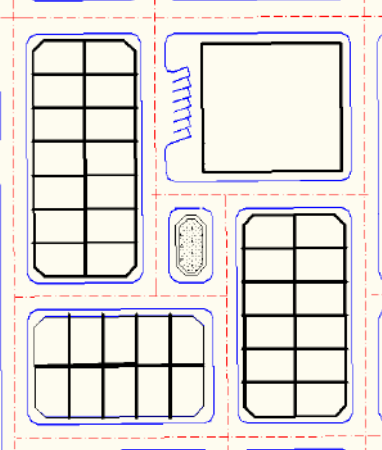
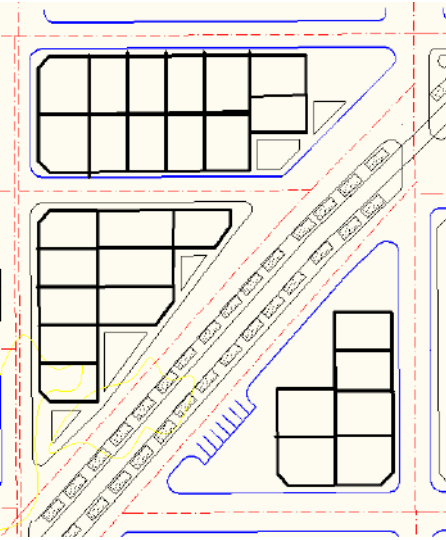
<p>Situation n°01</p> 	<p>Cette forme d'ilot est le résultat d'une trame orthogonale du tracé viaire. Elle représente un module de base répétitif dans la composition de ce lotissement. Son changement se fait selon :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le critère dimensionnel - le critère formel <p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous une forme régulière, généralement rectangulaire. Les grandes parcelles (situation02) représentent des équipements.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'alignent en obéissance à la direction de la voie.</p>
<p>Situation n°02</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous deux formes: carrée ou rectangulaire.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'éloignent de la voie et ne la bordent pas. Les parcelles sont en décalage par rapport à la voie et donnent naissance à des espaces résiduels.</p>
<p>Situation n°03</p> 	<p>Forme des parcelles Les Parcelles sont sous forme carrée ou rectangulaire, avec une disposition en dent de scie.</p> <p>Rapport parcelle/ rue Les parcelles s'éloignent de la voie et ne la bordent pas, lorsqu'elles changent sa direction en diagonale. Le décalage par rapport à la voie donne naissance à des espaces résiduels, non aménagés et mal exploités.</p>

Tableau 22: Etude de découpage parcellaire -lotissement Sid el Bachir. Source : Auteure, 2022

I.4.3 CONSTRUCTIONS :



Figure n°101: Plan du bâti - lotissement Sid el Bachir.
Source : Auteure, 2022

• Types de constructions

Le cadre bâti de ce lotissement se constitue de deux types de constructions : en cours de constructions.

— Les Habitations individuelles et Equipements

Photo 27



Photo 28



Source : Dzair news, 2021

Ce lotissement n'a pas encore bénéficié d'un quelconque projet d'aménagement urbain depuis sa création en 2012.

Synthèse :

A partir de la lecture morphologique des cas d'études on conclut ce qui suit :

Au niveau du réseau des voies : les quatre lotissements assurent l'intégration au site et la liaison avec les tissus avoisinant, mais le réseau des voies intérieures du lotissement en soi affichent plein d'anomalies :

- Interruption subite des voies et la discontinuité des liaisons.
- Décalage les uns par rapport aux autres.
- Le tracé des voies s'avère parfois ambigu et mal défini.
- Absence quasi-totale d'aménagement des voies et des espaces publics au niveau du lotissement sud projet et sid elbachir.
- L'inexistence d'une hiérarchisation des voies.

Ces constats nous conduisent à l'absence de lisibilité – parmi les maîtres mots du lotissement-.

Au niveau de découpage parcellaire: on résume l'existence de trames régulières uniformes, de tailles plus ou moins égales, à l'exception des parcelles d'angle qui changent de forme et de taille lorsqu'elles obéissent au changement de direction de la voie.

Les parcellaires sont essentiellement de forme carrée ou rectangulaire, où le plus petit côté donne sur la voie pour bénéficier d'un grand nombre de parcelles obéissant à la voie. Elles se composent par juxtaposition en deux rangées ou parfois une seule rangée, soit sous forme de L, U, H et d'autres formes quelconques parfois non justifiées. Les grandes parcelles sont réservées aux équipements généralement de proximité (Mosquée, école, centre de santé...)

Au niveau des constructions : le bâti est linéaire, tend à être planaire de type résidentiel. Sud projet est le lotissement unique qui assure l'alignement du bâti en respect de la direction de la voie et des autres lotissements. On note des cas d'absence d'alignement, l'éloignement et la désobéissance à la direction des voies, ce qui engendre des espaces résiduels non aménagés et mal exploités.

On note généralement l'inachèvement des travaux de réalisation des constructions.

II. Grille d'évaluation formelle :

Les résultats de l'évaluation Multicritères de la qualité formelle du corpus d'étude sont comme suit:

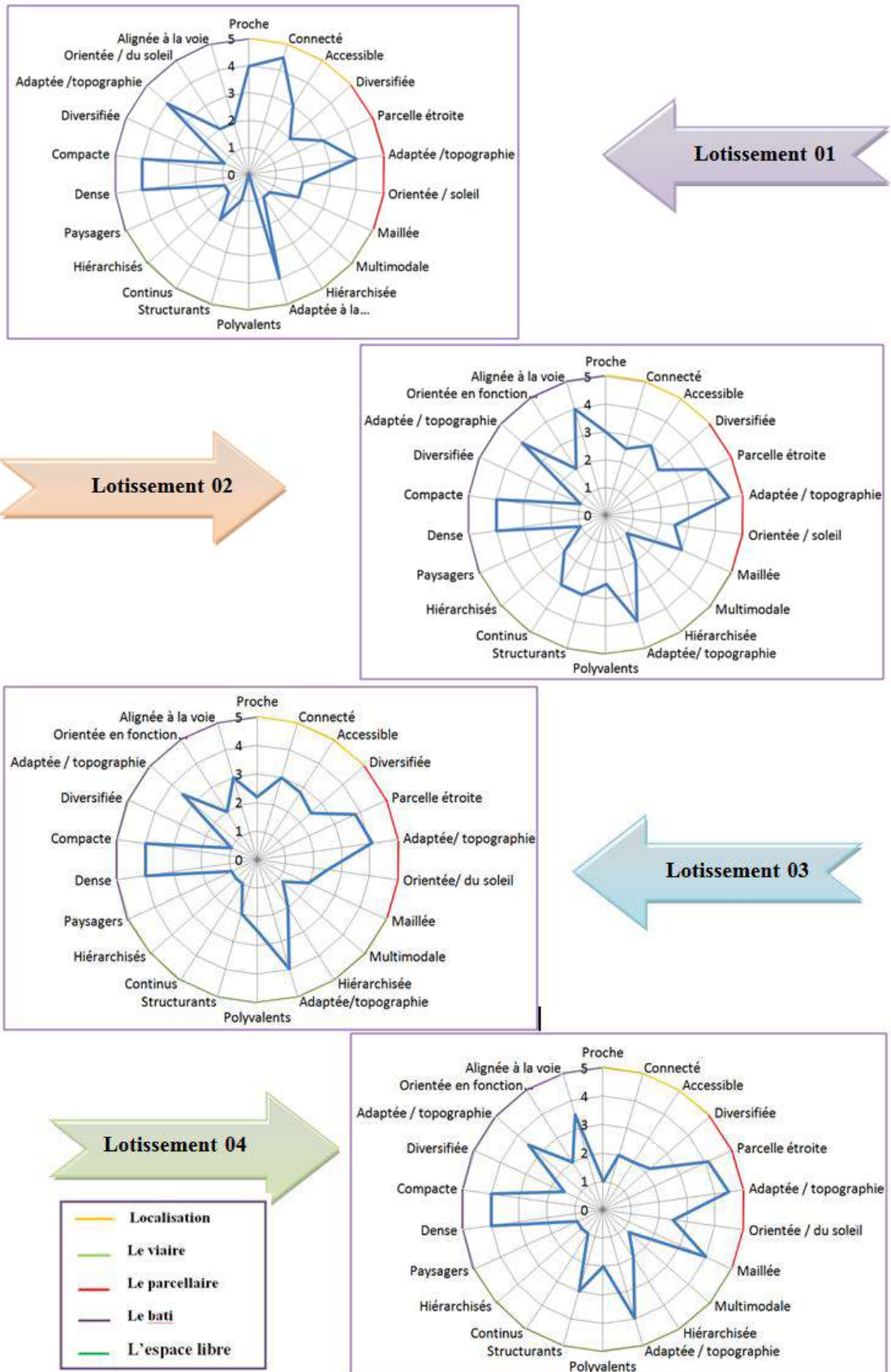


Figure n°102 : Résultats de la Grille d'évaluation formelle. Source : auteure, 2022

II.1. Discussion des résultats :

- La qualité formelle des lotissements de la ville de Béchar:

Les graphes en radar permettent de représenter une vue graphique générale de l'ensemble des données clés sur chaque indicateur. Ce type de graphe permet de comparer rapidement les profils (points forts, points faibles) des éléments représentés. L'objectif est d'obtenir des valeurs de chaque indicateur et de présenter les résultats des quatre lotissements.

Ce diagramme radar offre une vision globale de la qualité formelle de chaque lotissement, les résultats des quatre cas d'études sont les suivants :

Les critères relatifs à la localisation traduits par la logique de proximité, prévalent dans les sites d'implantation des lotissements, tandis que leur intégration incite à une réflexion plus large sur le développement urbain à l'échelle de la commune. Le Graphe 1 correspondant au Lotissement 01 (Debdaba), est le seul qui indique une évaluation fort liée à une bonne connectivité et accessibilité. Les autres lotissements sont jugés entre moyennement faibles à très faibles pour le lotissement 04 (Sid El Bachir)

Une trame parcellaire de qualité repose, selon la littérature, sur un parcellaire diversifié dans ses formes et dans ses tailles, conçu dans une sensibilité au site et au contexte (topographie, ensoleillement, vents) (Harmunn.L,2017). Cette diversification est importante car elle permet de prendre en compte la réalité du contexte dans la morphologie des parcelles. Mais dans notre corpus d'étude, ce critère de diversité est relativement faible (voir les graphes), ce qui explique la monotonie des paysages résidentiels de nos lotissements.

L'hiérarchisation de la trame viaire et la multimodalité dans son traitement, sont des critères relatifs à sa qualité. Mais dans notre cas d'étude, la lecture des graphes indique généralement une faiblesse relative de ces critères. La même remarque est faite pour les critères de la qualité morphologique des espaces ouverts qui repose généralement sur leur caractère structurant et continu, sur leur polyvalence et, sur la qualité de leur traitement paysager et végétal.

La densité des constructions et leur forme compacte sont des critères relativement positive pour les quatre lotissements, se sont des critères de qualité de la trame bâtie pour être plus économe en foncier et participer d'autre part à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, en diminuant les surfaces des parois d'échange extérieures.

L'orientation des habitations en fonction de l'ensoleillement paraît variée dans le seul lotissement, comme dans l'ensemble du corpus d'étude. Le critère environnemental dépend de la trame parcellaire, elle-même conçue en fonction d'une bonne orientation.

Dans un lotissement qualifié, les maisons s'implantent ainsi en fonction de l'espace public. Les acteurs prônent alors très majoritairement l'alignement du bâti le long des voies pour donner une matérialité physique à la rue. (Harmunn.l, 2017). Ce critère d'alignement du bâti a été évalué positif dans le lotissement 02 et 04. On note des cas de désalignement et d'éloignement par rapport à la voie dans les autres lotissements.

La topographie de la ville de Béchar ne pose pas un contrainant, ses terrains sont généralement plats ou légèrement accidentés. Ce critère est plutôt fort pour notre cas d'étude.

La lecture de notre corpus d'étude selon les différents critères de la qualité formelle nous donne des résultats positionnés entre correspondance moyenne et plutôt faible. Ce qui confirme notre hypothèse.

III. APPROCHE SOCIOLOGIQUE :

L'enquête, partie importante de ce travail de recherche, nous a permis de construire une collecte de données fiables et, aidé à établir un état des lieux détaillé sur les réalités des lotissements, sur les réalités des relations entre le conçu et le vécu. La satisfaction de vie auto-déclarée, a été utilisée comme indicateur indirect de la qualité de la vie, sur la base de données d'enquêtes transversales [...] (Arifwidodo, 2012) via un échantillonnage représentatif. Nous avons adopté une approche sociologique, sous forme de questionnaire, pour appréhender la qualité des lotissements.

III.1. INTERPRETATION DES RESULTATS:

III.1.1. Caractéristiques sociales:

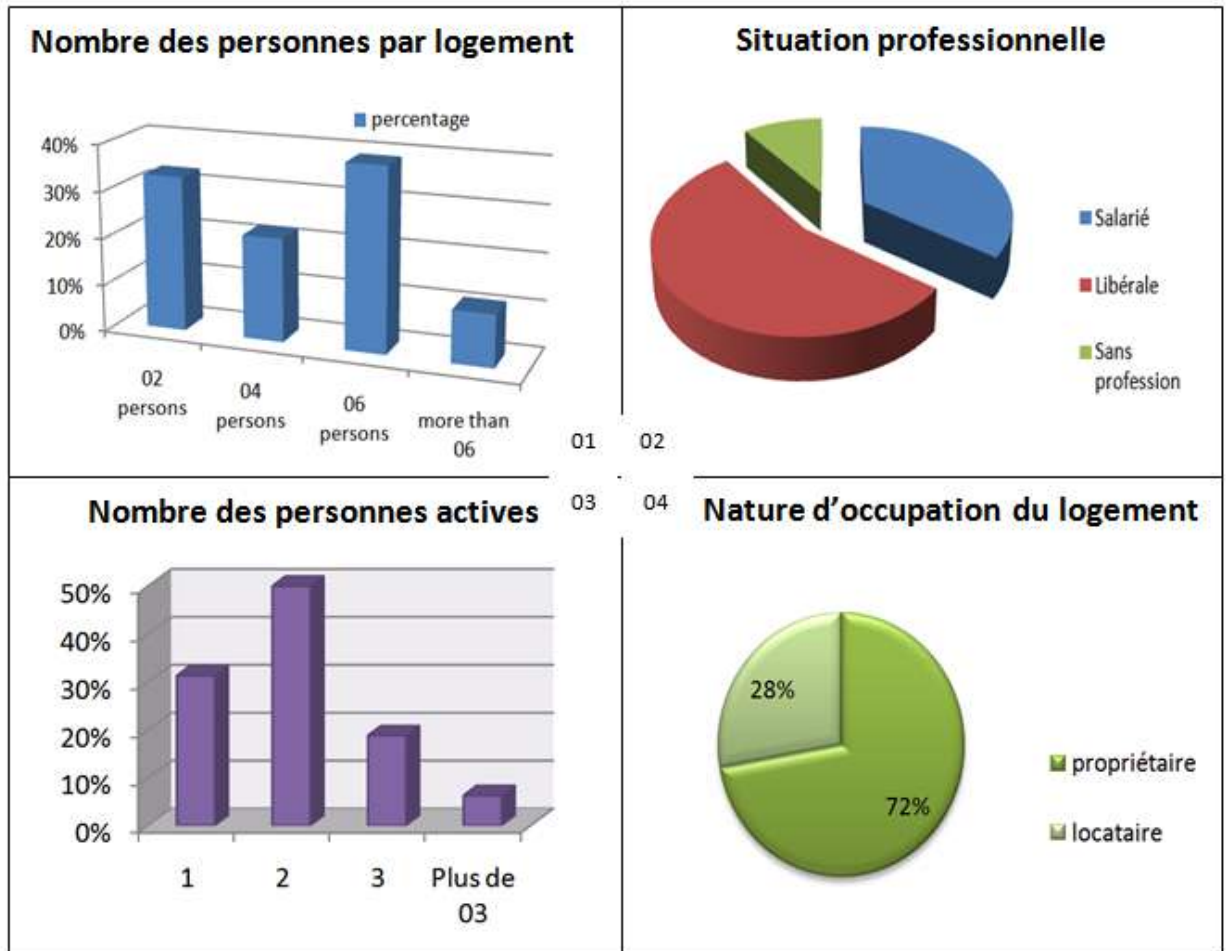


Figure n°103 : Graphiques représentatifs des caractéristiques sociales. Source : Auteure, 2022

- Taille du ménage/taux d'occupation par unité :

Les pourcentages suivants 0%, 10%, 25%, et 55%, représentent les taux d'occupation des logements de tailles respectives : 02, 04, 06, et plus de 06 personnes. Les taux d'occupation des maisons sont très élevés. Une maison est généralement habitée par une famille composée de plus de 06 personnes. (Voir le graphique 01 de la figure 87)

- Statut professionnel et nombre de personnes actives ayant un revenu :

La plupart des habitants des lotissements sont actifs, employés dans le secteur public ou privé, tandis que très peu sont au chômage. Voir la figure ci-dessous, qui montre la prépondérance des habitants ayant un emploi. (Voir les histogrammes 02 et 03 de la figure 5).

- Mode d'occupation de la maison d'habitation

Les chiffres suivants représentent le mode d'occupation de la maison d'habitation dans le lotissement : 80% de la population habitante est propriétaire du logement contre seulement 20% qui sont locataires (Voir graphique 04 de la figure 5)

III.1.2 Caractéristiques urbaines:

II.1.2.1 Site et localisation :

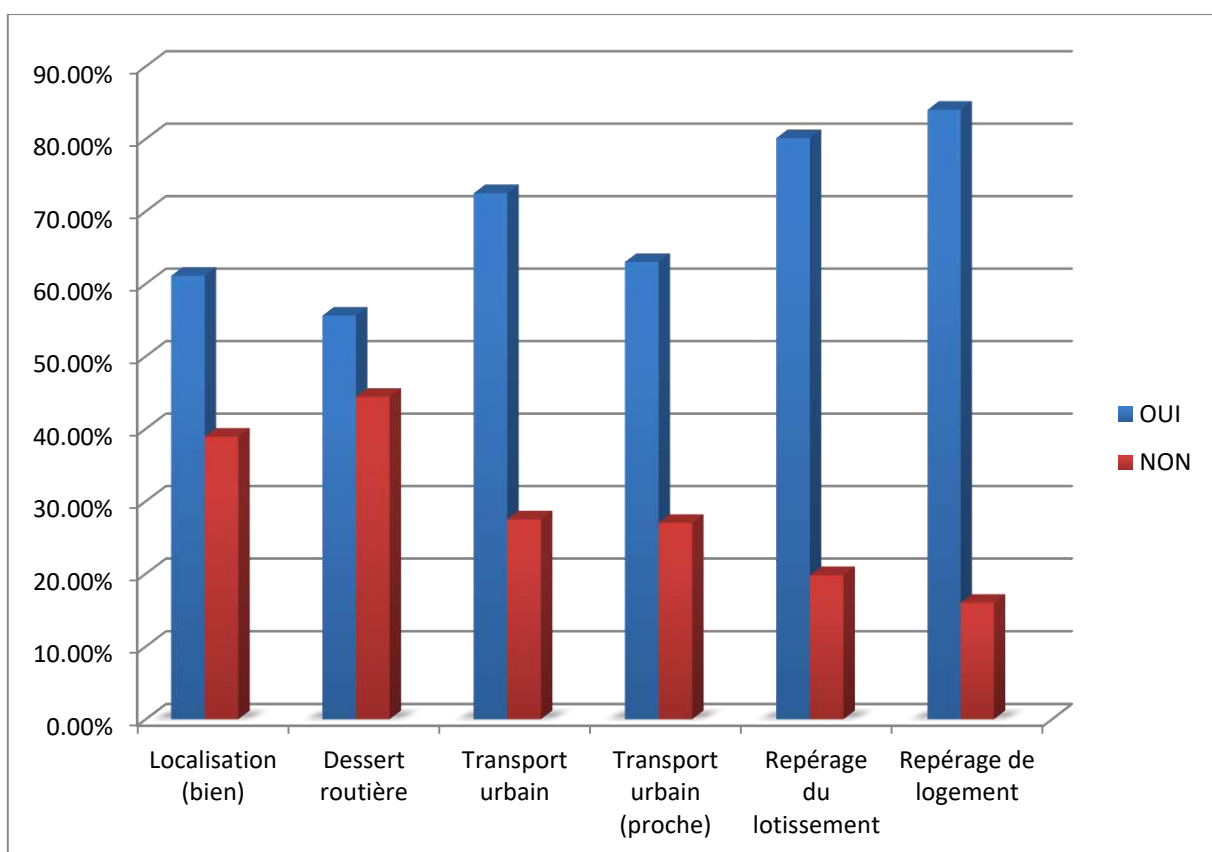


Figure n°104 : Histogramme représentatif des spécificités de localisation des lotissements.

Source : Auteure, 2022

Environ 40% des réponses des habitants indiquent que ces lotissements présentent des problèmes au niveau de la localisation et de la desserte routière, même si leur repérage est facile pour plus de 60%. Notons que pour la majorité, la disponibilité du transport urbain ne pose pas de problèmes. Plus de 60% des interviewés, sont en effet *satisfaits* de la disponibilité des moyens de transport au niveau de leurs lotissements. Quoi que parmi eux, certaines personnes restent méfiantes vis-à-vis de l'état du service de transport, faute de l'absence des normes de qualité (l'état des transports en commun est quasiment dégradé : sièges inconfortables, sans climatisation, véhicules polluants, bus surchargés...).

III.1.2.2 Voirie et espaces publics :

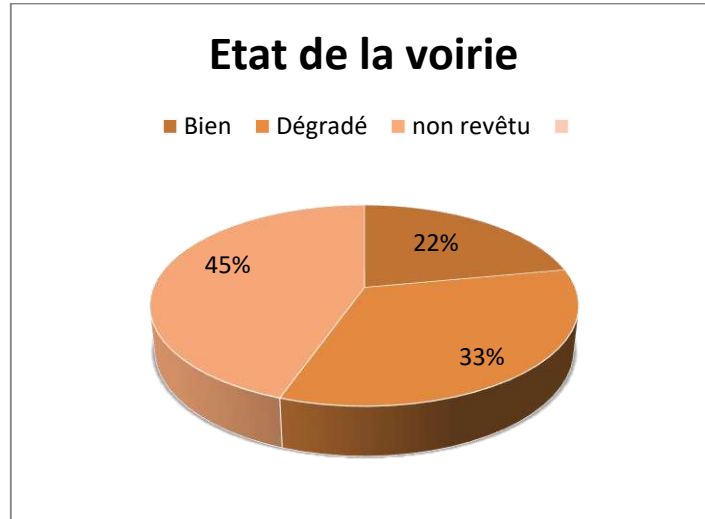


Figure n°105 : Histogramme illustrant l'état de voirie. Source : Auteure, 2022

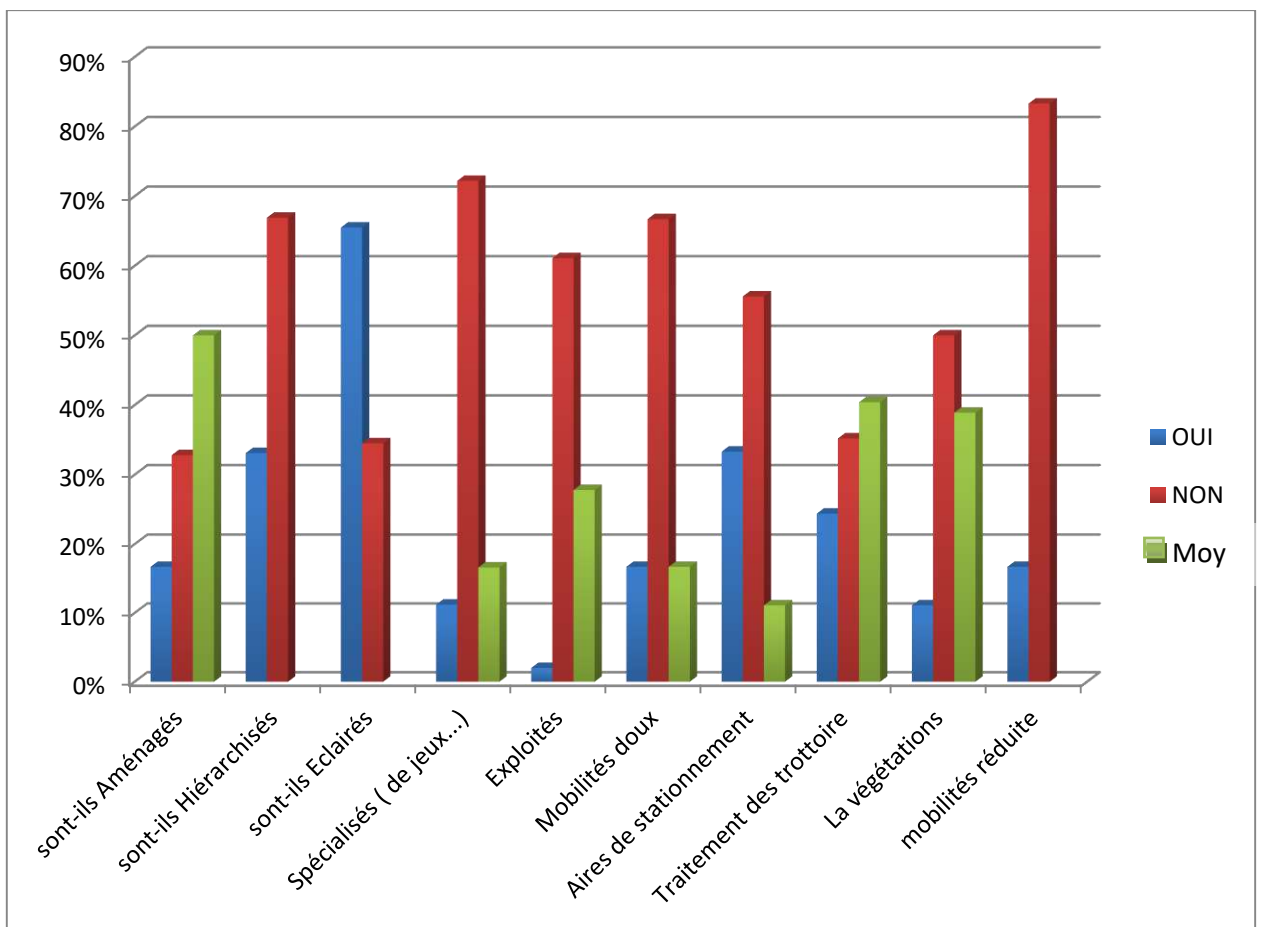


Figure n°106 : Histogramme caractérisant l'espace public. Source : Auteure, 2022

La population évoque une absence quasi-totale de l'aménagement des espaces extérieurs (avec 33% de réponses négatives et 50% ont répondu moyennement). Ensuite, 45% mentionnent que les routes ne sont pas revêtues, avec l'inexistence d'aménagement et de revêtement des trottoirs (soit 35%). Les habitants soulèvent notamment le manque d'espaces d'agrément et de détente, comme les aires de jeux pour enfants et aires de stationnement. Un taux remarquable de la population qui dépasse 70%, indique l'absence souvent totale des espaces réservés aux mobilités douce et réduite, sans compter l'éclairage public insuffisant. A travers leurs réponses, ils estiment que malgré son existence grâce à l'initiative citoyenne, la verdure reste insuffisante (signe d'avidité pour les espaces verts et la nature). La végétation reste rare, et insuffisante dans les lotissements, en raison de l'occupation maximale des lots par des formes compactes, dépourvues de jardins et de plantations.

III.1.2.3 Qualité du bâti et services publics

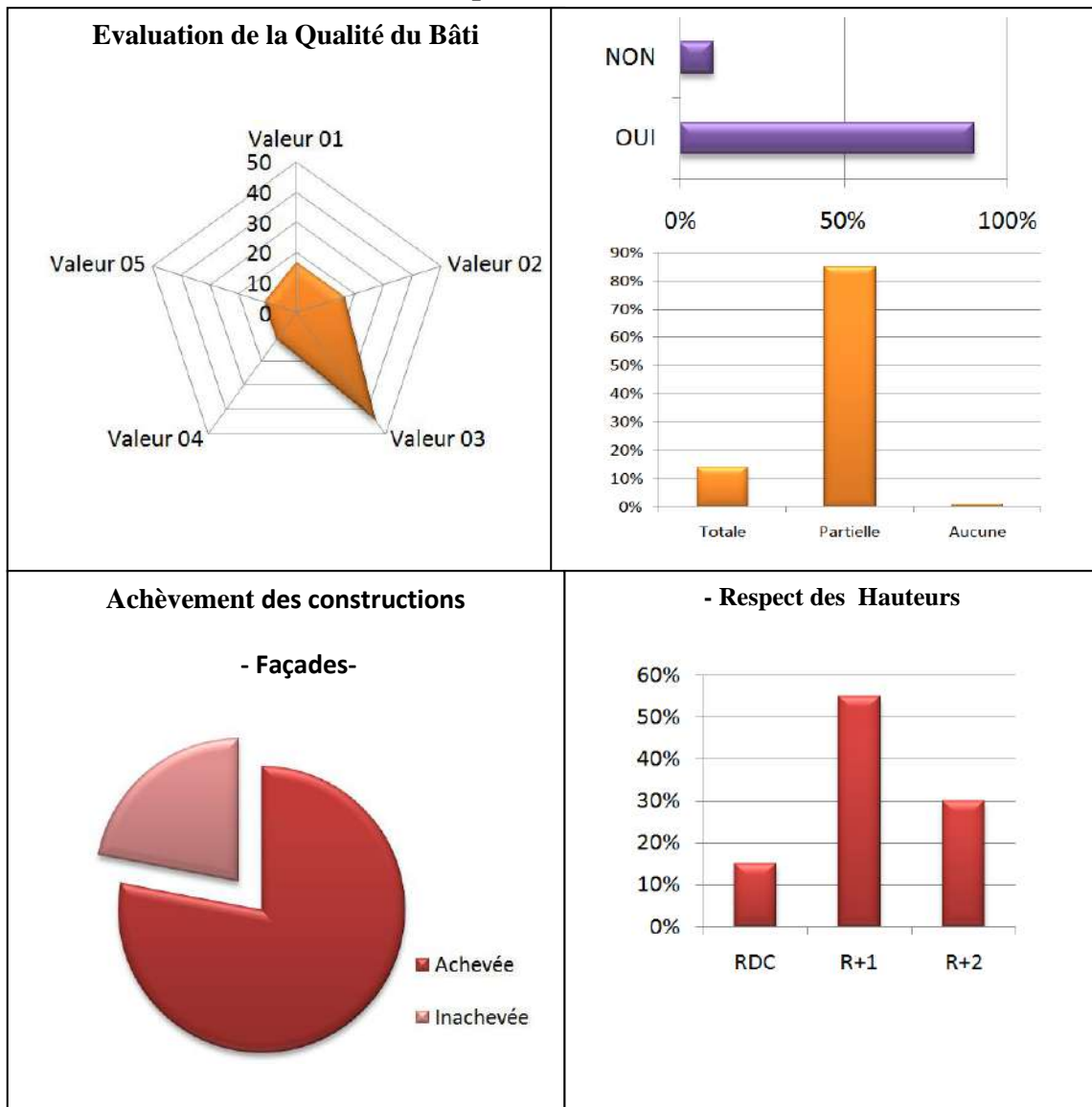


Figure n°107 : Graphiques synthétisant la qualité du bâti. Source : Auteure, 2022

Malgré la variété temporelle spécifiant notre corpus (lotissement réalisé en 1979, 1984, 1996 et 2015), l'inachèvement des constructions caractérise l'ensemble des lotissements. Seulement 20% de la population a fini son logement (en façade et dans l'aménagement extérieur). L'aspect inachevé des constructions donne l'impression d'un chantier ouvert. Par ailleurs, l'ensemble de la population respecte le règlement, puisqu'il est détenteur du permis de construire, à l'exception d'une frange de 10% (figure 8).

L'inachèvement des constructions donne une image de désordre, due aux matériaux de construction encore apparents dans toutes leurs couleurs sur le site. Dans la logique habitante, au lieu de monter la bâtisse à 100% avant d'y habiter, ils y logent à moitié bâtie en la construisant progressivement. Les deux opérations peuvent se faire simultanément, d'où le désordre induit dans le phasage du processus, qui a un impact négatif sur l'image esthétique des lotissements. Cette observation s'applique tant sur la classe aisée que sur celle démunie.. Alors que l'habitant s'investit dans la finition de l'intérieur de sa maison, donnant peu ou pas d'importance à son extérieur. L'impact négatif de cette incomplétude clairement perçue, a fortement affecté la qualité urbaine et architecturale de la ville.

L'enquête révèle l'importance de l'incident du critère d'inachèvement du cadre bâti sur l'aspect extérieur et la qualité des habitations perçus dans le lotissement. Le paradoxe dans les discours et réponses des habitants, c'est qu'ils estiment qu'à ce stade, leurs habitations sont achevées et, n'envisagent donc pas d'entreprendre les travaux de finition extérieure.

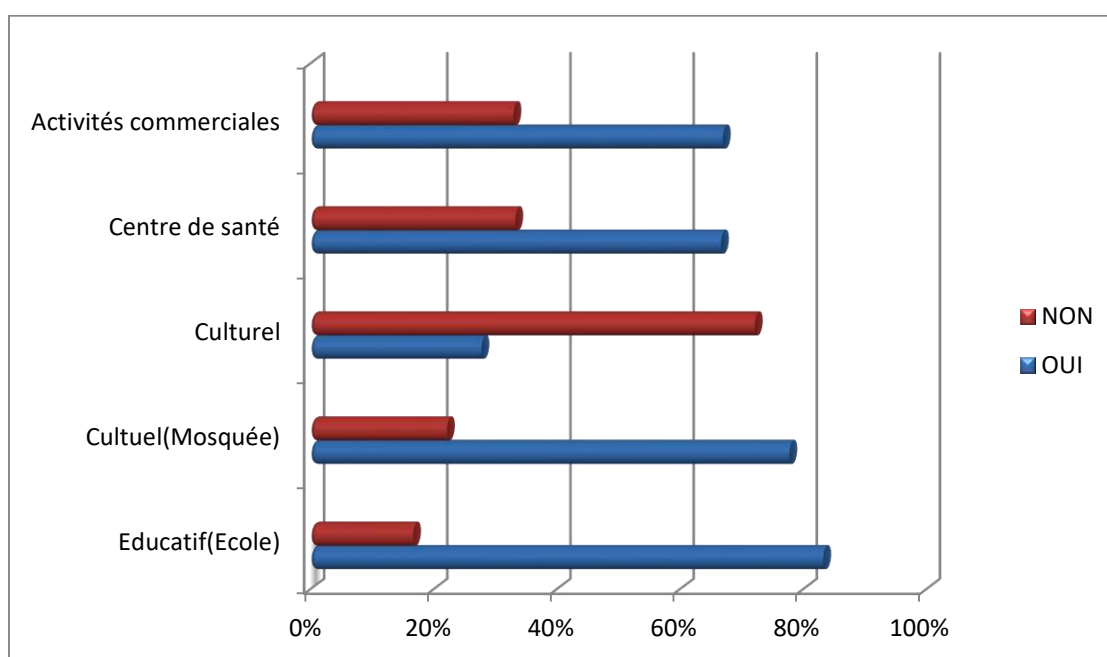


Figure n°108 : Histogramme reflétant la disponibilité des divers services.

Source : Auteure, 2022

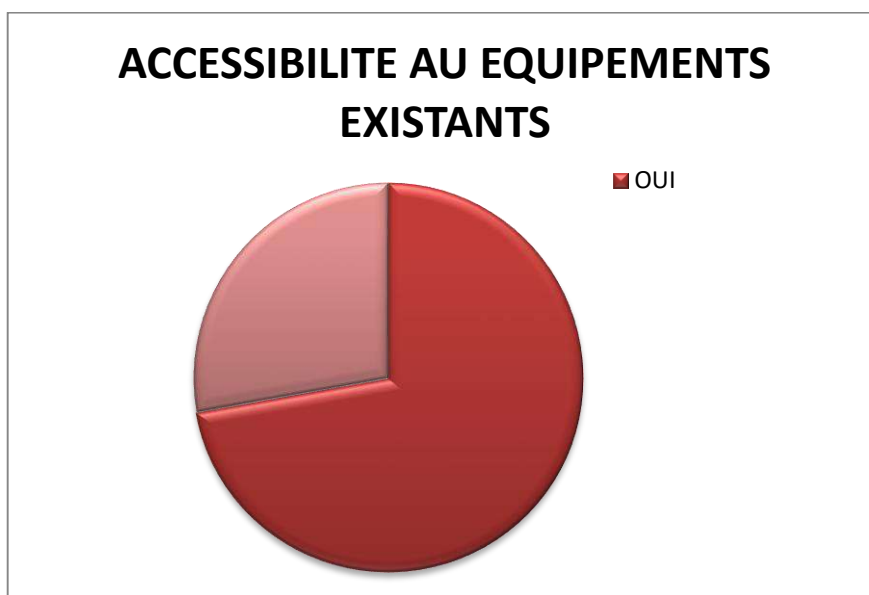


Figure n°109 : Histogramme reflétant l’accessibilité des divers services.. Source : Auteure, 2022

La majorité des réponses estime une forte présence des équipements de première nécessité (école, mosquée, centre de santé..), des commerces de proximité et des équipements de base, utiles à la population qui y vit. Ceci, parallèlement aux activités non résidentiels tels que : soudure, menuiserie...qui ont de lourdes conséquences sur l’environnement intrinsèque du lotissement.

En outre, les habitants expriment le besoin d’équipements sportifs, culturels, bureau de poste et annexe d’APC.

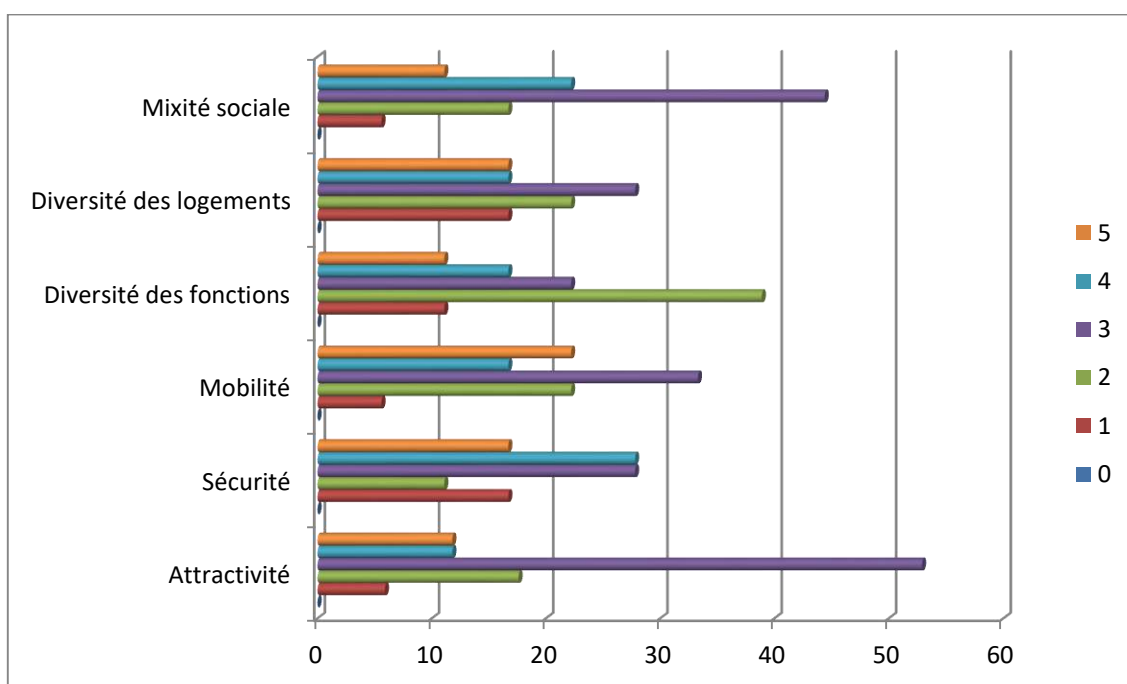


Figure n°110 a : Résultats de l’enquête sur la qualité urbaine. Source : Auteure, 2022

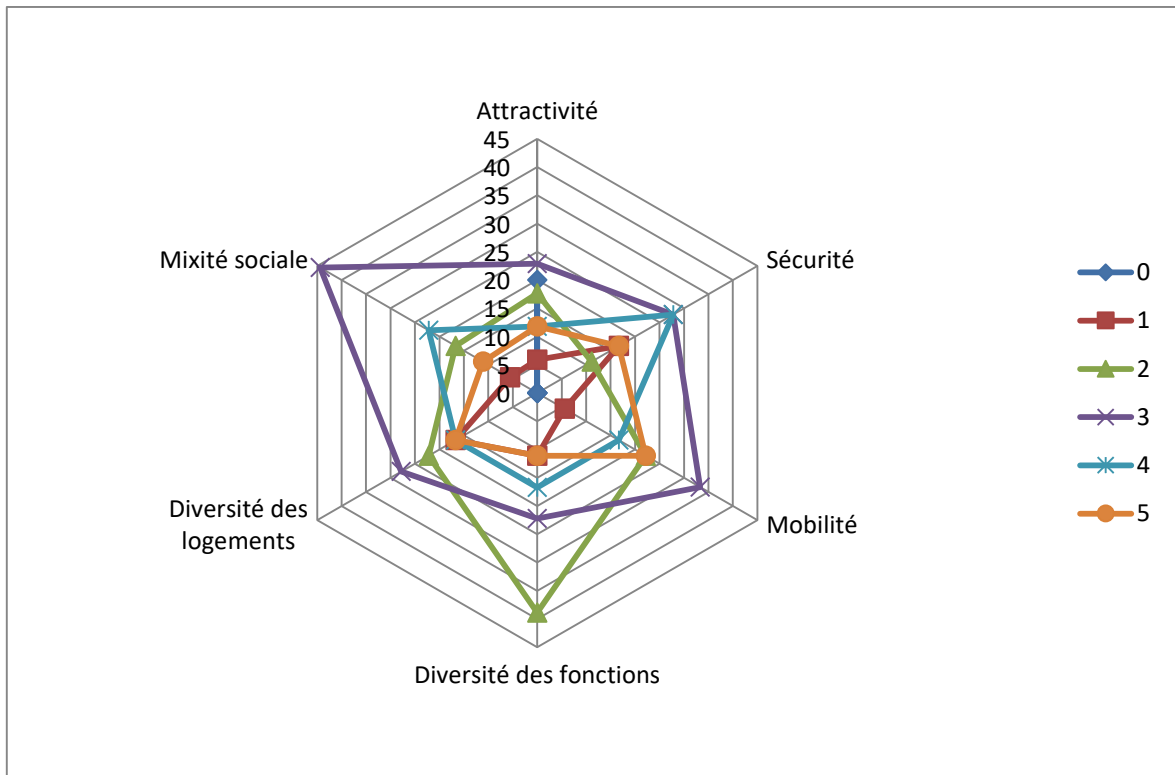


Figure n°110 b : Résultats de l'enquête sur la qualité urbaine. Source : Auteure, 2022

Outre les critères précédemment évalués, la question de *sécurité urbaine* est quant à elle un facteur déterminant dans la stabilisation des populations dans les milieux urbains. Les sujets interrogés souhaitent habiter des quartiers à l'abri des divers fléaux sociaux comme la violence, la délinquance.

Quant à la diversité fonctionnelle et la mixité sociale, les résultats (Fig n°110b) sont nuancés entre moyen et faible : car l'ensemble de ces critères sont selon les réponses dédiés au centre ville, au détriment de leur pauvreté dans les lotissements (où l'absence d'attractivité, de diversité et de la mobilité multimodale).

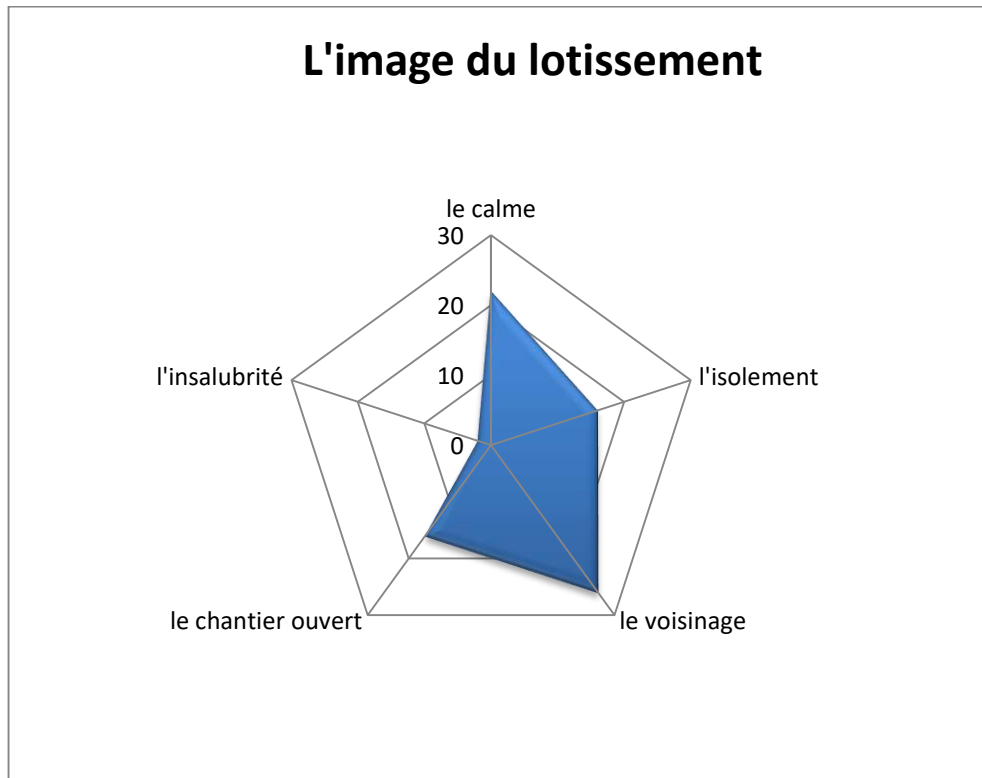
III.1.2.4 L'image du lotissement :

Figure n°111 : Résultats de l'enquête sur l'image du lotissement. Source : Auteure, 2022

Lorsque nous avons demandé aux habitants ce qui caractérise le plus ces lotissements ? Ils ont opté pour des réponses liées d'une part au calme, et d'autre part à la sociabilité que procure le bon voisinage.

Mais malgré cela, le paysage urbain des lotissements, si isolés de la ville, montre une image malsaine relativement à leur aspect inachevé.

III.1.2.5 NIVEAU DE SATISFACTION

- **Etes-vous satisfait de la qualité urbaine de votre lotissement ?**

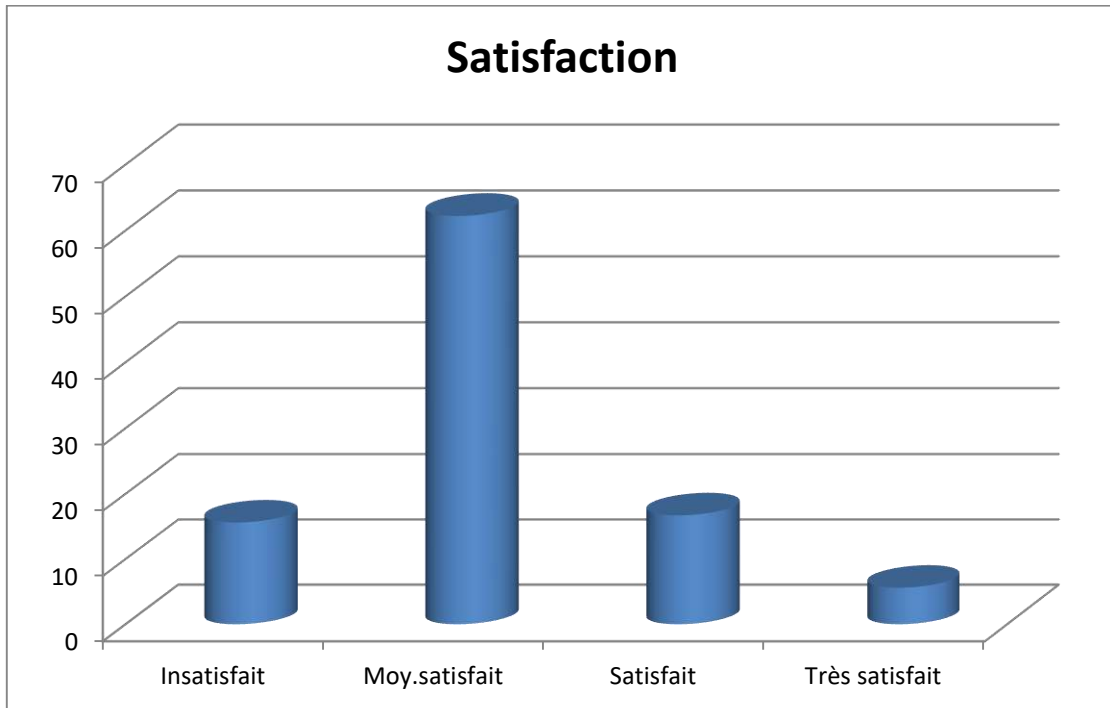


Figure n°112 : Résultats de l'enquête du niveau de satisfaction sur le plan urbain.

Source : Auteure, 2022.

Plus de 56.9 % des habitants sont moyennement satisfaits, 15% sont négatifs envers la qualité urbaine de leurs lotissements. La satisfaction des habitants exprime le fait d'avoir bénéficié d'une habitation dans un de ces lotissements dans une époque connue par les difficultés d'acquisition d'un logement ou même un lot de terrain. 14.7% seulement ne sont pas satisfaits, relativement à 10% tout à fait satisfait.

III.1.3 QUALITE ENVIRONNEMENTALE

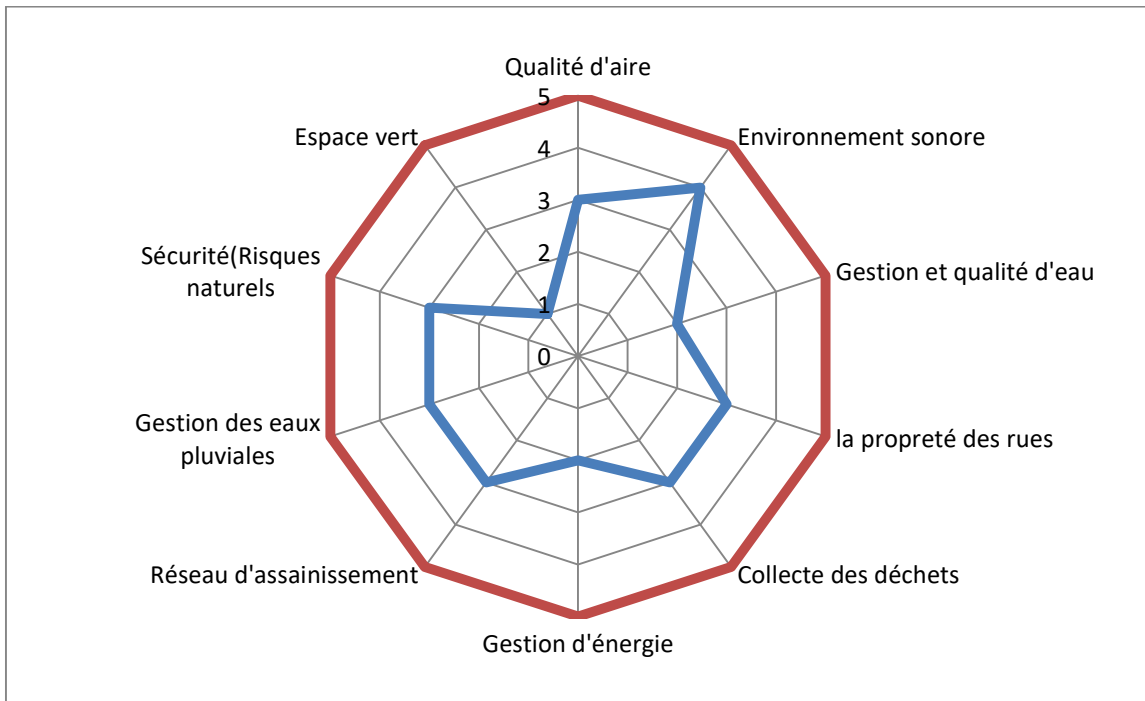


Figure n°113 a : Résultats de l'enquête sur la qualité environnementale. Source : Auteure, 2022

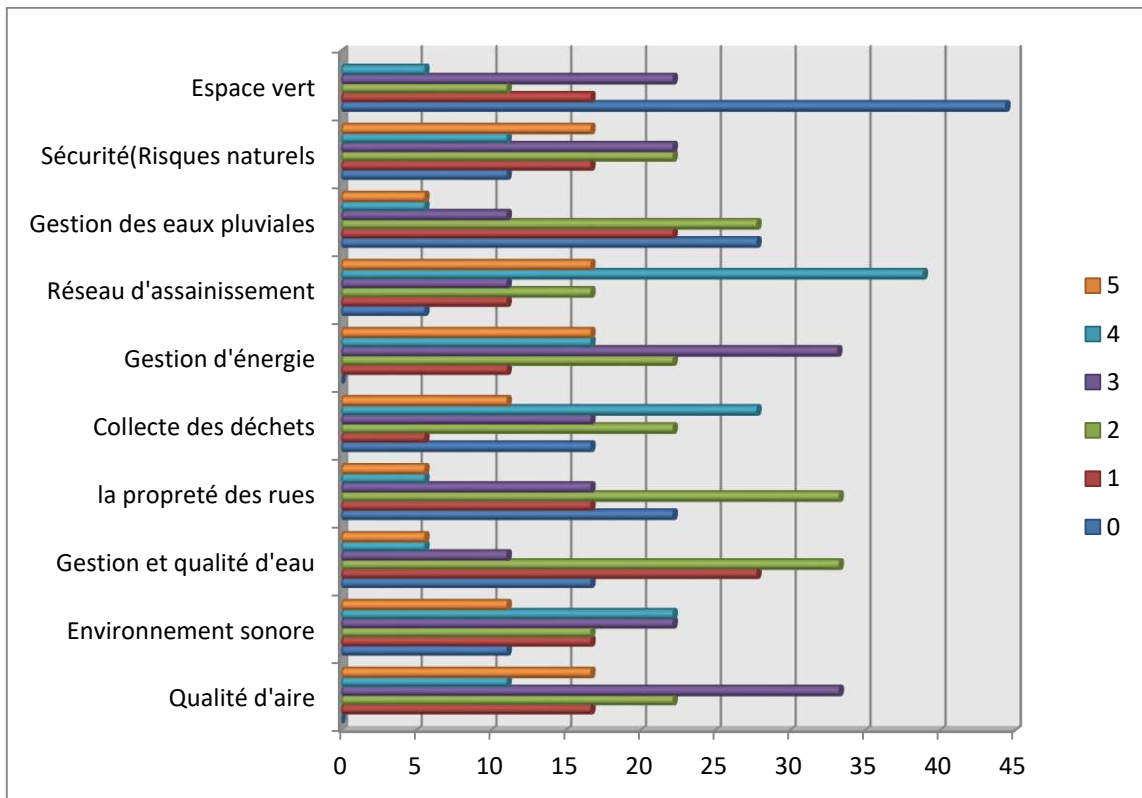


Figure n°113 b : Résultats de l'enquête sur la qualité environnementale. Source : Auteure, 2022

La majorité des réponses sont entre moyen et négatifs envers l'état de propreté des rues. Cet état de fait est le résultat d'une mauvaise gestion des déchets, de l'absence d'un aménagement urbain respectueux de l'environnement et, de la rareté des espaces verts signalée par 65% des habitants.

La gestion des eaux pluviales est évaluée assez mauvaise, s'expliquant par le mauvais état de la voirie (dont le global n'a pas pris en considération ce réseau). Le réseau d'assainissement est évalué positif pour 38.9%, mais on ne néglige pas l'existence des réponses négatives liées à l'état vétuste du réseau d'une part et d'autre part aux problèmes posés par les raccordements illégaux. La gestion de l'eau potable représente en général un problème pour les citoyens, ils s'accordent à l'évaluer négativement même si le réseau est en bon état (comme l'indiquent des résidents).

Les résultats relatifs à l'évaluation de la qualité de l'environnement sonore se nuancent entre le bon et le mauvais, affecté par la proximité d'une source de nuisance (route nationale, voies importants, activités non résidentielles).

Les habitants du lotissement (lotissement Sid El bachir) signalent le retard dans la réalisation des travaux de viabilisation, ce qui les empêche de bénéficier de tout projet d'aménagement urbain.

La qualité de l'air ne pose pas un problème pour la population, elle est évaluée entre bonne et moyenne avec un taux dépassant la moitié.

III.1.3.1 NIVEAU DE SATISFACTION

- **Etes-vous satisfait de la qualité environnementale de votre lotissement ?**

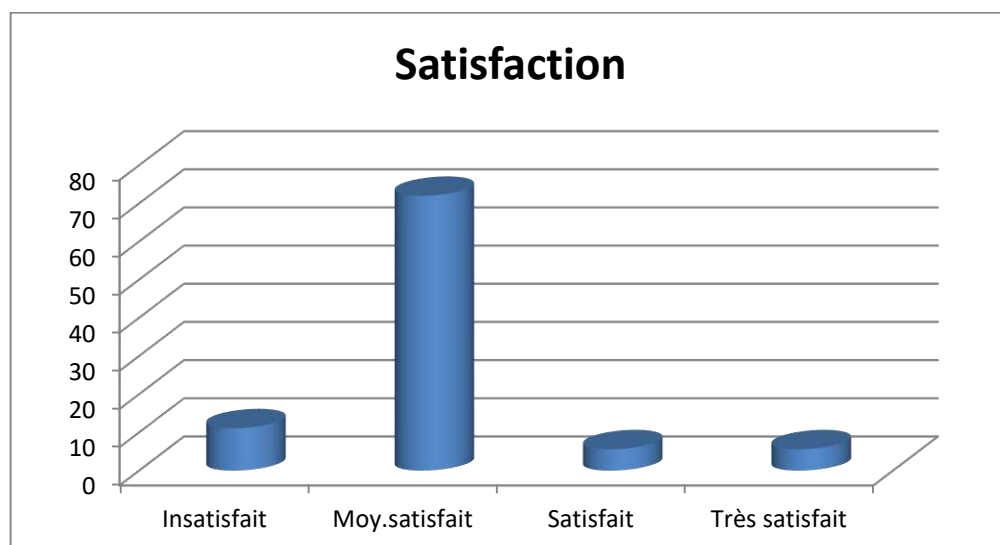


Figure n°114 : Résultats de l'enquête du niveau de satisfaction sur le plan environnementale.

Un taux dépassant 75% des habitants interviewés est moyennement satisfait de la qualité environnementale des lotissements, par rapport à 10 % environ des interviewés qui sont totalement insatisfait et, moins de 10% sont satisfaits, voire très satisfaits.

III.2 Analyse et Interprétation des résultats de l'entretien de recherche :

Dans le but de comprendre et cerner le problème de dysfonctionnement des lotissements auprès des acteurs, nous avons choisi l'entretien comme technique de recherche. Notre schéma d'entretien s'est orienté vers les services et les administrations suivantes :

- La Direction de l'Urbanisme, d'Architecture et de Construction de Béchar (DUAC).
- L'Agence de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine- Béchar (AGRFU).
- Le Service Technique de l'APC de Béchar.
- Les Bureaux d'Etudes qui ont accompli des études de lotissements.

L'entretien se déroule autour des questions clés suivantes (Voir annexe 02)

1. Comment percevez-vous les lotissements à Béchar ?
2. Pensez-vous qu'il y a respect de la réglementation ?
3. Êtes-vous satisfait de l'état des lotissements ?
4. Qui à votre avis est responsable de cette situation ? Pourquoi ?

Les réponses à ces questionnements sont les suivantes :

a) Points de vue des représentants de la DUAC

Excepté ceux qui sont en cours de réalisation, la viabilisation des lotissements ne pose en général aucun problème (alimentation en eau potable, gaz et assainissement).

Les constructions inachevées au niveau de ces lotissements reflètent le niveau de vie des citoyens, dont la plupart appartiennent à une classe moyenne ou plutôt faible.

Le problème de qualité dans les lotissements est lié au non respect de la réglementation. Or, le respect de la réglementation et des lois d'urbanisme permettent la création de lotissements de bonne qualité avec des espaces agréables pour la verdure et de jeux pour les enfants.

Tous les acteurs se sont mis d'accord sur l'insatisfaction de la situation des lotissements a Béchar.

La responsabilité de cet état de fait est partagée en tous les acteurs. Car leur tache est l'étude des actes d'urbanisme (permis de lotir, de construire...). Au niveau du plan d'aménagement

d'un lotissement ils reconnaissent être responsables de la vérification de la situation et la largeur des voies, la surface des espaces verts et des équipements.

b) Points de vue des représentants de l'APC

Un énorme retard est accusé au niveau de l'aménagement urbain dans nombre de lotissements à Béchar, tel que l'aménagement des voies et des espaces publics (espaces verts, de jeu ou de détente).

Mais le manque de conscience des habitants a contribué à propager l'aspect des constructions inachevées, le phénomène des extensions illégales et la surélévation dépassant la hauteur permise. Ceux-ci, agrémenté du problème d'hygiène et de propreté, influent négativement sur l'image de notre ville.

c) Avis des représentants de l'AGRFU

L'état des lotissements à Bechar reflète une situation misérable avec :

Des voies non revêtus,

Des trottoirs sans traitements,

L'absence d'aménagement urbain, d'espaces verts et de jeux d'enfants

Le manque d'hygiène

A cet effet, les lotissements sont devenus des espaces de collecte des déchets.

S'ajoutent à cela d'autres problèmes, à savoir : la dégradation du réseau d'assainissement dans certains cas, la mauvaise gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Un autre phénomène est apparu dans les lotissements, s'agissant de l'appropriation illégale des terrains par des constructions illicites ou extensions réalisées en dur ou léger (roseaux), et des problèmes qui en découlent, d'ordre sociale (problèmes entre les voisins), ou urbain par la violation des espaces réservés aux publics (trottoirs, placettes,...). Ce qui a négativement affecté la vue extérieure de notre ville.

Pour la régularisation de cette situation il faut:

- Que tous les acteurs adoptent une stratégie et des mécanismes aptes à améliorer les choses.
- Placer une équipe de contrôle pour protéger ces espaces résidentiels contre ces infractions et violations, voire une commission pour établir des diagnostics de cet état de fait et proposer les règles et solutions nécessaires pour arrêter ces malfaçons.
- Une compagnie de sensibilisation des citoyens (parmi les premiers pas).

- Que l'habitant respecte le règlement dédiés au lotissement, sa surface de terrain et, contribue à la propreté de son environnement et à la création des espaces verts
- Que le concepteur fasse une étude préliminaire ou un diagnostic mettant en avant les faiblesses et atouts de la commune. L'étude urbaine et paysagère est un élément essentiel et indispensable pour créer une opération de qualité. Cette étude doit être confiée à des professionnels spécialisés (architectes, urbanistes, paysagistes, géomètres).

d) Avis de quelques bureaux d'études :

Après 2008, un très grand nombre de lotissements ont été créés dans la ville de Béchar (plus de 55 lotissements). Cette quantité avait pour seul but de satisfaire un grand nombre de citoyens qui demandaient les terrains. Or, la ville de Béchar souffre de la quantité de lotissements résidentiels sans qualité, avec l'absence d'une véritable étude préalable. La DUAC et le service technique d'APC sont les premiers responsables de cette situation.

Le respect de la loi d'urbanisme et de la réglementation est considéré comme la pierre clé de la réussite de ces opérations.

Parmi les problèmes in situ :

Le problème de la violation des terrains affectés aux espaces ou équipements publics par des constructions illicites ou des extensions illégales même sur les trottoirs, et la dégradation de l'environnement urbain. Ce phénomène se propage par l'absence de services de contrôle, et des travaux d'aménagement urbain, en plus du manque de sensibilisation des citoyens.

L'aménagement des lotissements présentent d'autres problèmes liés à la localisation des équipements qui parfois ne répond pas au besoin des habitants.

Il faut prendre en compte la structure socio-économique par l'enquête sur le vécu des habitants dans les études pour l'élaboration des plans d'aménagement du lotissement.

En outre, un constat du non-respect des règlements et lois d'urbanisme, même lors de leur application et suivi (de ces opérations), certains cas restent incompatibles avec la spécificité de la région.

- La responsabilité de l'état doit se focaliser sur la gestion, le suivi par l'application des textes et réglemets en vigueur.
- Le concepteur doit considérer l'occupant (culture, tradition et mode de vie) comme un facteur principal dans son étude du projet, la contribution des intervenants interdisciplinaires peut être bénéfique dans l'étude de ces opérations.

On conclut que l'entretien avec les gestionnaires a dévoilé leur insatisfaction par rapport à la qualité et l'état des lotissements à Bechar. Tous sont d'accord que la responsabilité est partagée entre tous les acteurs : l'état par ses directions publiques et de gestion, le concepteur (Bureau d'étude), l'habitant qui est l'utilisateur de l'espace résidentiel.

Pour cette raison, en mettant l'accent sur la part des acteurs urbains dans le contexte de l'action collective pour une gestion de l'espace urbain, en vue d'une meilleure qualité urbaine et environnementale (qui constitue le fil conducteur de notre étude). La réalité étudiée impose quelques évidences et conditions qui sont à même d'expliquer les différents rythmes et modalités de cette action dans l'espace urbain.

Cela nous mène à explorer, à partir de ce qui a été étudié dans ce chapitre, dans quelle mesure la politique du lotissement avec l'action des acteurs urbains peut altérer la qualité de vie des citoyens.

Conclusion :

Dans cette étude, nous avons abordé le concept de qualité de vie dans les lotissements résidentiels, dans ses dimensions urbaines et environnementales, via une approche morphologique soutenue par la méthode d'enquête.

La lecture morphologique des cas d'études révèle à premier abord, nombre d'anomalies au niveau du réseau viaire intérieur aux lotissements causant une discontinuité des liaisons. Puis des constructions qui en manifestant une désobéissance par rapport à la direction de ces voies, génèrent une multiplicité d'espaces résiduels. Ceci, ajouté à leur aspect extérieur inachevé, renforcent la perception d'un chantier inachevé. La question de la qualité morphologique et paysagère des lotissements est alors remise en question, notamment en matière d'intégration dans l'environnement, de connectivité à celui-ci, d'accessibilité de diversification et hiérarchisation des trames parcellaires et viaires, de multimodalité.

La morphologie et la polyvalence des espaces publics n'échappant pas à cette déficience sur le plan qualitatif, offrent en synergie avec les constructions qui les ourlent, des paysages résidentiels assez monotones.

L'enquête de terrain nous a permis quant à elle, de mettre en évidence les problèmes récurrents des lotissements et d'identifier les raisons de cette situation. L'enquête révèle que la

quasi-totalité des composantes de l'environnement urbain des lotissements sont déficientes, voire dysfonctionnelles sur le plan formel et/ou fonctionnel. Il s'agit de constructions inachevées, d'espaces publics mal définis, de manque d'équipements, d'absence d'espaces verts et de terrains de jeux, d'insalubrité des quartiers, de pollution provenant de diverses sources de nuisance, de dégradation de la voirie, de manque d'éclairage public et de mobilier urbain. Cette situation a entraîné une détérioration importante de la qualité des lotissements de la ville de Béchar, et du cadre de vie de leurs habitants.

Aussi, malgré la dominance de la population à (petit ou grand) revenu, la construction reste un éternel chantier avec un taux d'achèvement insignifiant (quel que soit le revenu cumulé). Cet aspect nuit considérablement à l'image de l'environnement bâti. Par ailleurs, le taux de non-conformité ou de conformité partielle dépasse le seuil de 80%. Ceci est dû à plusieurs raisons dont les plus importantes sont : l'inaction des services chargés du contrôle et du suivi des réalisations. De nombreux logements n'ont pas leur certificat de conformité, car ils n'ont pas terminé les travaux de leurs constructions, ou que certaines parties ignorent totalement l'existence de cet acte d'urbanisme qui n'est pas vulgarisé. Un acte qui équivaut à un permis d'habiter, si vous avez affaire à un notaire pour une éventuelle transaction foncière, vous pouvez rarement, entendre parler d'un certificat. Une des causes principales des transformations commises dans les lotissements, est la généralisation du cahier des charges type, indépendamment de la spécificité du site et de la catégorie des personnes qui y vivent, c'est le même document valable pour le nord comme pour le sud du pays. [...]Les règlements et les normes des lotissements concèdent aux concepteurs la possibilité de conférer des solutions capables de les intégrer dans leur environnement contextuel (Eran, 2004). En somme, la dégradation de la qualité de l'environnement urbain dans ces quartiers (qui présentent divers problèmes et de multiples défaillances), est d'une part due à une mauvaise gestion urbaine, et d'autre part, aux comportements négatifs des habitants vis-à-vis de leur environnement (irresponsabilité et désintéressement).

CONCLUSION

GENERALE

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

CONCLUSION GÉNÉRALE

Le lotissement résidentiels a été, et demeure le mode dominant de la croissance de nos agglomérations, c'est l'un des cadres bâtis les plus appropriés, où le citoyen participe à l'effort de construction. Une vérité interprétée par le nombre grandissant des lotissements que connaît la ville Algérienne, mais malheureusement de qualité plus ou moins critiquable.

Cette recherche s'intéresse à la qualité urbaine et environnementale des lotissements résidentiels. Il est indéniable que l'amélioration de la qualité de ces espaces de vie l'une des priorités majeures pour tout les acteurs. L'environnement urbain au lotissement est en dégradation permanente et l'aménagement de nos villes par cette forme de l'urbanisme opérationnel, se fait à l'encontre des directives des instruments de planification et d'urbanisme ainsi que des outils de gestion et de contrôle. A cet effet, dans notre recherche théorique, nous essayons de détecter les politiques urbaines en Algérie en analysant les différentes étapes qui ont jalonné l'évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, tout en essayant de clarifier l'environnement juridique de la pratique urbanistique, afin de mettre à plat leur efficacité dans la gestion du développement urbain et de déceler les défaillances entravant l'application de ces instruments qui sont opposables aux tiers. Cependant, nous soulignons , que malgré les efforts considérables de gestion courante consentis jusqu'à présent par les pouvoirs publics, malgré l'existence d'une panoplie d'outils législatifs et réglementaires, et malgré même l'élaboration des instruments d'urbanisme censés apporter des solutions aux problèmes urbains, la ville continue son développement par ce type de produit urbain sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti, en perdant progressivement ses repères identitaires et en consommant de manière irréfléchie son potentiel foncier.

LES RESULTATS DE LA RECHERCHE THEORIQUE :

La partie théorique a porté aussi sur le concept de qualité et ses dimensions dont l'enjeu de la maîtrise du thème et la compréhension de cette notion et ses dimensions dans le domaine urbain, après l'étude chronologique de la notion de qualité et son développement sur le plan historique et de littérature. Une précision

conceptuelle révèle que la qualité urbaine et environnementale ne s'est pas déconnectée de la qualité de vie. Elles en sont des composantes et s'apparentent aux caractéristiques du cadre de vie dans lequel vivent les individus. Cependant, l'évaluation de la qualité de vie ne peut se limiter à ces composantes. Mais, poser la question de la qualité de vie conduit donc à aborder la qualité urbaine et environnementale.

La question de la qualité est un enjeu primordial pour l'ensemble des acteurs de la production architecturale et urbaine, quel que soit le contenu que les uns et les autres associent à cette notion. Les réflexions rassemblées ici interrogent "l'évidence" selon laquelle un bon concepteur et un bon maître d'ouvrage engendreraient nécessairement des objets de qualité. Elles la rapportent d'une part à la perception des usagers, d'autre part aux interfaces organisationnelles et culturelles entre praticiens et enfin aux contextes socio-économiques dans lesquels la production s'opère.

LES RESULTATS RELATIFS A LA DEMONSTRATION DE LA RELATION HYPOTHETIQUE :

Dans la présente étude, nous avons abordé le concept de qualité au sein des lotissements résidentiels, dont ses dimensions : urbaine, environnementale, via un modèle d'analyse appliqué sur un corpus d'étude représentatifs sur la base d'un travail d'échantillonnage qui a été fait sur l'ensemble des lotissements résidentiels de la ville de Bechar, à partir duquel on peut tirer des conclusions pour l'ensemble de ces opérations et on peut les généraliser d'un échantillon pour un ensemble avec un certain degré de certitude.

Cette investigation du terrain, nous a permis de ressortir les problèmes récurrents des lotissements et d'identifier les motifs qui sont à l'origine de cet état de fait. Ce qui révèle que la quasi totalité des composantes de l'environnement urbain des lotissements, connaît des défaillances, voire des dysfonctionnements sur les plans formel et/ou fonctionnel. Il s'agit d'inachèvement des constructions, des espaces publics mal définis, absence d'aménagements, manque d'espaces verts et d'aires de jeux, insalubrité des quartiers, pollution par les différentes sources de nuisances, dégradation des VRD, absence de l'éclairage public et de mobilier urbain. Cette

situation a engendré une dégradation importante dans la qualité des lotissements de la ville de Béchar, et du cadre de vie de leurs habitants.

Les tissus urbains créés par les lotissements peuvent être considérés comme des structures évolutives et inachevées, Aussi, malgré la dominance de la population ayant un revenu (peu ou prou important), les constructions demeurent des chantiers éternels avec un taux d'achèvement insignifiant (quelque soit les revenus cumulés). Cet aspect porte considérablement atteinte à l'image du cadre bâti. Par ailleurs, le taux de non-conformité ou conformité partielle dépasse le seuil de 80%, cela s'explique par plusieurs causes dont les principales sont : l'incapacité des instances de l'Etat chargés du contrôle. L'une des causes principales des transformations commises dans les lotissements, est la généralisation du cahier des charges type, indépendamment de la spécificité du site et de la catégorie des gens qui y habite, c'est le même document valable pour le nord comme le sud du pays.

CONFIRMATION DE L'HYPOTHESE :

Cette recherche est fondée sur une hypothèse et le processus d'analyse de cette étude a pour but de répondre à cette hypothèse. En somme, la dégradation de la qualité urbaine et environnementale dans ces espaces résidentiels (qui connaissent de divers problèmes et de multiples défaillances), est d'une part due à la mauvaise gestion urbaine qui est adopté par la politique urbaine de notre pays, ce qui confirme notre hypothèse et d'autre part, aux comportements négatifs des habitants envers leur environnement (l'irresponsabilité et le désintéressement).

LES RECOMMANDATIONS :

Basé sur les résultats de cette recherche, certains recommandations ont été formulées dont le but général est de créer des lotissements de qualité de point de vue urbain, architectural et environnemental. Elles ont pour but d'inciter les demandeurs à éviter les solutions toutes faites, à réfléchir aux besoins et potentialités d'un lieu, aux questions qu'il pose, au contexte dans lequel il s'insère, et finalement à l'étudier avant d'agir. Elles visent donc à définir les moyens d'atteindre un objectif essentiel : comment concilier développement urbain et qualité du cadre de vie.

La réalisation d'un lotissement doit reposer sur des choix réfléchis et cohérents au regard du contexte local. Cette réflexion préalable est d'autant plus nécessaire en l'absence de document d'urbanisme régissant le territoire communal, Elle doit reposer sur une approche globale, à l'échelle de la commune, qui peut prendre la forme d'une étude préliminaire ou d'un diagnostic communal mettant en avant les faiblesses et atouts de la commune. L'étude urbaine et paysagère est un élément essentiel et indispensable pour créer une opération de qualité. Cette étude doit être confiée à des professionnels spécialisés (architectes, urbanistes, paysagistes, géomètres).

L'Etat est responsable de l'instauration et du renforcement des mesures de contrôle pour lutter contre le fléau des constructions illicites, un phénomène qui se propage en défigurant l'image des lotissements, un régime de contrôle juste et équitable confié à un corps des inspecteurs et de police d'urbanisme, dotés d'une opérationnalité rigoureuse, efficace, et conséquente, appuyés par l'apport des collectivités locales performantes et honnêtes.

- Enfin, il serait souhaitable d'engager une réflexion sur un cahier des charges urbanistiques et architecturales adaptée à ce type d'opération.

- Les pratiques de développement doivent être précisées et modulées en fonction des contextes et des échelles d'intervention. Action de projection, aménagement différencié des espaces urbains visant à améliorer la qualité des cadres de vie de tous les habitants sans compromettre la reproduction à long terme des ressources naturelles.

- La qualité est désormais au premier plan des préoccupations des différents acteurs et usagers de la ville et un objectif incontournable des aménageurs. Dont les stratégies d'amélioration dépendent des compétences, et des aspirations des utilisateurs. Les attentes suscitées par la qualité placent les pouvoirs publics au cœur de sa production urbaine, comme les maîtres d'ouvrage, (pilotage du débat public et des processus décisionnels).

- Les relations entre les acteurs de la production de qualité peuvent être appréhendées selon qu'ils sont rattachés à une chaîne « commande-conception-réalisation » et à des aspects stratégiques.

- L'amélioration des conditions d'habitat dans les lotissements est devenue une aspiration de tous les acteurs, l'Etat comme régulateur, l'architecte en tant que concepteur et l'usager comme consommateur. C'est une exigence à satisfaire, elle devient par conséquent la pierre angulaire du développement social et culturel, une amélioration qui fait appel au citoyen pour y participer.

DIFFICULTES RENCONTREES

- Très peu, voire pas de références bibliographiques qui abordent ce sujet de recherche notamment à l'échelle nationale et locale.
- Absence d'un inventaire de lotissements à Béchar .
- Difficulté de collecte des données et documents graphiques auprès des administrations.
- Beaucoup de personnes ont refusé de répondre au questionnaire et à l'entrevue.

LIMITES ET PERSPECTIVES DE RECHERCHE

Cette étude aborde la dimension qualitative des lotissements à l'échelle urbaine et environnementale, la qualité architecturale peut elle aussi, offrir un autre axe de recherche aussi pertinent.

L'étude de la qualité dans les lotissements implique beaucoup d'acteurs et est influencée par un nombre de facteurs, tel que le rapport qualité/prix: une ouverture possible, évaluant la qualité par rapport au coût de réalisation des projets.

Récemment un nouveau type de lotissement commence à se généraliser sur l'ensemble du territoire du Sud algérien et dans les hauts plateaux. Il s'agit du lotissement rural pouvant être une autre piste de recherche.

BIBLIOGRAPHIE

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

BIBLIOLOGRAPHIE**-A-**

- ADEME (2004b). *Approche Environnementale sur l'Urbanisme - Pour une meilleure prise en compte de l'environnement dans les opérations d'aménagement. - L'AEU en 5 questions.* Rennes, mai 2004.
- ADEME (2005). *Approche environnementale de l'urbanisme - Cahier "Environnement sonore"*, janvier 2005,
- André P., Delisle C. E., Revéret J.-P. et Séné A. (2003). *L'évaluation des impacts sur l'environnement. Processus, acteurs et pratique*, Montreal, Presses internationales Polytechnique, 520 p., ISBN 2553011326.
- Allain, R. (2004). *Morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville.* Paris : Colin.
- Ariella Masbouni ,(2003) « faire la ville avec les lotissements» la collaboration de Frédérique de Gravelaine.
- Arifwidodo, S. D. (2012). Exploring the effect of compact development policy to urban quality of life in Bandung,Indonesia. *City, Culture and Society on Science Direct*, 3, 303–311. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2012.11.007>

-B-

- Barbarino-Saulnier N. (2005) De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation - Le cas de la ville de Lyon ,Thèse de doctorat, Université Lyon 2, Lyon.
- Barbarino-Saulnier N. (2005) De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation - Le cas de la ville de Lyon ,Thèse de doctorat, Université Lyon 2, Lyon.
- Bauer, G. (1979). *Un Urbanisme pour les maisons.* France :Amazon
- Bekhira A., Habi M., Morsli B. (2019) La gestion du risque d'inondation et l'aménagement des cours d'eau en milieu urbain : cas de la ville de Bechar, *Larhyss J* 37:75-92.
- Ben Mohammed T., (2005), « la production de l'espace urbain à Béchar , entreprise et mutation », C.U.B, Bechar.
- Biagi B., GabrielaLadu M., Meleddu M. (2018) Qualité de vie urbaine et capacités : Une étude expérimentale, *Ecological Economics*150 : 137-152.

- Bobbit L., Green S., Candura L. et Morgan G. A. (2005) The development of a district level index of well-being, *Social Indicators Research* 73 : 19-42.
- Bonaiuto M., Fornara F., Bonnes M. (2003) Indexes of perceived residential environment quality and neighborhood attachment in urban environments : a confirmation study on the city of Rome, *Landscape and Urban Planning* 65 : 41-52.
- Borie, A., et Denieul, F. (1984). Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels. *Etudes et documents sur le patrimoine culturel* [en ligne]. Unesco. Disponible sur : <http://www.bcin.ca/Interface/openbcin.cgi?submit=submit&Chinkey=77522>
- Brahim Benyoucef,(1995), « analyse urbaine ,éléments et methodologie » Office des publications universitaire, Alger.
- Bussemey-Buhe C. (1997). *Développement d'une méthode de conception environnementale des bâtiments prenant en compte l'environnement de proximité*. Thèse, Université de Savoie, Savoie, 163 p.

-C-

- Carfantan G., Vignes-Rubio C. et Bonnet K. (2005). *Méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable*. Chartres-de-Bretagne, SETUR, mars 2005, 109 p.
- Carmona M., Heath T., Oc T., Tiesdell S. (2003) *Public Places - Urban Spaces : The Dimensions of Urban Design*, Architectural Press, Oxford.
- Catherine Bidon, Zochariesen et ses collaborateurs, (2003), « Retour en ville », Descartes, Paris.
- Chausson N. (2014) *La qualité urbaine en débat. Quels critères pour la " qualité urbaine " ?* Consulté le 16 janvier 2014, Laboratoire Pacte, UMR 5194, Agence d'urbanisme de Lyon, Lyon.
- Corbusier . (1943) *La Charte d'Athènes*, Travaux du 4ème CIAM, Plon, Paris.
- Crosby Philip B. , *Quality is Free: The Art of Making Quality*; Publisher, New American Library, 1980 ; ISBN, 0451624688, 9780451624680.

Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2004). *La démarche HQE²R de conduite de projet urbain intégrant le développement durable*, The European Commission Community Research, octobre 2004, 36 p.

Castex, J., Celeste, P. & Panerai, P. (1980). *Versailles : lecture d'une ville*. Paris : Le Moniteur.

-D-

- Da Cunha, A. et Guinand, S. (2014), *Qualité urbaine, justice spatiale et projet*. Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.
- Da Cunha, A. et Guinand, S. (2014). *Qualité urbaine, durabilité et action collective : éléments de réflexion*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Dind, J.-P. (2009). La qualité urbaine : quelle grille de lecture ? Quels principes de conception ? [en ligne]. Disponible sur : <http://urbanites.rts.ch/laboratoire-du-droit-a-la-ville/laqualite-urbaine-quelle-grille-de-lecture-quels-principes-de-conception/>.
- Direction départementale de l'équipement de l'oise (2007), « principes d'aménagement pour les lotissements. Le cahier de l'Oise n° 7 8 /2 007
- Dominique. Bonini, (1997) « les lotissements, expérience française, caractéristiques générales et présentation des cas concrets ».
- D.Magin, Ph.Panerai,(1988) « le temps de la ville » école d'architecture de Versailles.
- D. Streimikiene, Quality of Life and Housing, *International Journal of Information and Education Technology*, Vol. 5, No. 2, February 2015

-E-

- El Din H.S., Shalaby A., Farouh H.E., Elariane S.A. (2013) Principes de qualité de vie urbaine pour un quartier. Hbrc Journal 9 : 86-92.
- Equipe SETUR,(2005) « Méthodologie pou une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable » document définitif de l'EDEME.
- Eran, B.J. (2004). Double standards, single goal: private communities and design innovation, *Journal of Urban Design*, Vol 9 , 131-151. Retrieved from <https://doi.org/10.1080/1357480042000227799>

-F-

- Franco, A. (2010).Living At Home. Retrieved from [travail.emploi.gouv.fr /IMG/pdf/Rapport_Vivre...](http://travail.emploi.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Vivre...)
- Françoise Duboste,(2009) « le lotissement implante urbain en milieu rural ». *Études rurales*, 118-119 pp. 177-196
- Frey J-P. (1989) Le lotissement : Le sens et l'évolution du concept, *Villes en Parallèle* 14 : 8-

- Frédéric Cherqui.,(2005) Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement durable d'un quartier - méthode ADEQUA. Sciences de l'ingénieur [physics]. Université de La Rochelle, Français.

-G-

- Grace YEPEZ-S.,(2011) Construction D'un Outil D'évaluation Environnementale Des Eco quartiers : vers une méthode systémique de mise en œuvre de la ville durable.
- Guerroudj, T. (1980). La procédure du ZHUN. Oran, Algérie : Carnets géographiques de l'Ouest, Rapport sur la ville algérienne ou devenir urbain du pays.
- Georges Hatchuel et Guy Poquet (1992), Indicateurs sur la qualité de vie urbaine et sur l'environnement , Crédoc - Cahier de recherche. N 36.

-H-

- Hamam S. D., Shalaby A., Elsayed Farouh H. , Sarah A. E.(2013) Principes de la qualité de vie urbaine pour un quartier, 09(01) : 86-92.
- Hamam S. D., Shalaby A., Elsayed Farouh H. , Sarah A. E.(2013) Principes de la qualité de vie urbaine pour un quartier, 09(01) : 86-92.
- Hammou H S.,(2019) La qualité des espaces publics -Cas des places de la ville de Béchar- Thèse de Magister, Université Biskra, Biskra.
- He C., Liu Z., Tian J., Ma Q. (2014) Dynamique de l'expansion urbaine et perte d'habitat naturel en Chine : une perspective de paysage multi-échelle, Global Change Biology 20 : 2886-2902.
- Herrmman.L.(2017), Fabriquer la ville avec les lotissements : une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains contemporains ? Thèse de doctorat en Géographie, aménagement et urbanisme, l'Université de Lausanne, Lyon.
- Hsieh C. (2003) Counting importance : Le cas de la satisfaction de la vie et de l'importance relative du domaine. Social Indicators Research 61 : 227-240.

-L-

- Le ministère de l'urbanisme et de la construction. (2008) Aménagement des lotissements - Recommandations, Office des publications universitaires, Alger, Algérie.
- Lévy, A. (1992). *La qualité de la forme urbaine : problématique et enjeux*. (rapport pour le Ministère de l'équipement du logement et des transports). Champs-sur-Marne: Institut français d'urbanisme.
- Lévy A, (2005) « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine»,

IFU, Paris.

- Leopold L. B., Clarke F. E., Hanshaw B. B. et Basley J. R. (1971). *A procedure for evaluating environmental impacts*, Geological Survey Circular 645. Washington, D.C, United States Geological Survey, 1971.
- Lotfi S., Solaimani K. (2009) An assessment of urban quality of life by using analytic hierarchy process approach, J. Soc. Sci. 5 : 123-133.

-M-

- Madaci N. (2010) Habitat d'hier et d'aujourd'hui entre modernisme et adaptation, In Actes du colloque sur le bâti ancien : un capital à prendre en charge, Université Manteuri, Département d'architecture, Constantine, Algérie.
- Mager, C. (2014). Quality of life: a relative concept, Diagnosis of urban dystopia and prospective for town planning, Faculty of Geosciences and the Environment. University of Lausanne.
- Magin D., Panerai P. (1988) *Le temps de la ville*, Presses de l'Ecole d'architecture de Versailles, Versailles.
- Magin D., Panerai P. (1999) *Projet urbain*, Collection Eupalinos, Editions Parenthèse, Marseille.
- Mangin, D. (2004). *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*. Paris : la Villette.
- Marans R. W. (2003) Comprendre la qualité de l'environnement à travers les études sur la qualité de vie : The 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators, *Landscape and Urban Planning*, 65 (1-2) : 73-83.
- Marans R.W.(2012) Études sur la qualité de vie urbaine : An Overview and Implications for Environment-Behaviour Research, *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 35 : 9 - 22.
- Masbouni A. (2008) *Faire la ville avec les lotissements*, le Moniteur, Meeddat, Paris.
- Mathieu HEBERT, François LOMBARDI, Jean-Luc PROBST, Isabelle RICHERT,(2009), « du lotissement vers un quartier durable ».
- Messafri N., (2013) *Le lotissement, Enjeu de la qualité urbaine, architecturale et environnementale -le cas de la ville de Bechar-* Thèse de Magister, Université de Bechar, Bechar.

- Ministère de l'urbanisme et de construction, « l'aménagement des lotissements en terrain en pente, Recommandations », OPU, Alger.
- Ministère de l'urbanisme et de construction, « l'aménagement des lotissements Recommandations », OPU, Alger.
- Moore G., Croxford B., Adams M., Refaee M., Cox T., Sharples S. (2006) Urban environmental quality : perceptions and measures in three UK cities, WIT Transactions on Ecology and the Environment 93.

-P-

- Pacione M. (2003) Urban environmental quality and human well being : A social geographical perspective, Landscape and Urban Planning 65 : 19-30 .
- Panerai, P., Demorgon, M. & Depaule, J.-C. (2012) (nouvelle ed). *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses.
- Papageorgiou, J. C. (2008) Quality of life indicators, International Journal Of Environmental Studies 9 : 177-328.
- Paul Boury, (1977) « comprendre l'urbanisme » édition du Moniteur, Paris.
- Peuportier B. (2003). *Eco-conception des bâtiments, bâtir en préservant l'environnement*, Les presses de l'Ecole
- Philippe.Panerai, (2009) « analyse urbaine » , Parenthèse, Marseille
- Picard Aleth. Lotissements et colonisation : Algérie, 1830-1970. In: Villes en parallèle, n°14, juin 1989. La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui. pp. 214-237.
- Prigent, X. (2007). *La forme urbaine et l'enjeu de sa qualité*. Lyon : CERTU

-R-

- Robert, Max Antoni, (2005), « Vocabulaire français de l'art urbain ». sur www.arturbain.fr

-S-

- Saidouni M. (2000) *Éléments d'une introduction à l'urbanisme*, édition Casbah, Algérie.
- Sénécal G., Hamel, P. J., Vachon, N. (2005) *Forme urbaine, qualité de vie, environnements naturel et bâti : éléments de réflexion et essai de mesure pour la région métropolitaine de Montréal*. Cahiers de géographie du Québec 49 (136) : 19-43.

-V-

- Van Kamp I., Leidelmeijer K., Marsman G., De Hollander A. (2003) Urban environmental quality and human well-being : towards a conceptual framework and demarcation of

concepts ; a literature study, Landscape and Urban Planning 65 : 5-18.

- Van Vliet D. R. (1994) Sustainable Subdivision Planning And Design : Analyse, revue de la littérature et bibliographie annotée, Durabilité urbaine 7.
- Veronique Biau, Guy Topie, (2009), « la fabrication de la ville ,Métiers et organisation » Edition Parenthèse Marseille.

-W-

- Weng Q. (2012) Remote sensing of impervious surfaces in the urban areas : requirements, methods, and trends, Remote Sensing of Environment 117 : 34-49.

-Z-

- Zeren Gülersoy N., Özsoy A., Tezer A., Genli Yiğiter R., Günay Z. (2009) Strategic quality planning in urban environment, Istanbul Technical University 6 (1) : 109-125.
- Zucchelli Alberto, (1984), « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine » volume03, Office de publication universitaire, Alger.

TEXTES LEGISLATIFS

[01] Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière.

[02] Décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création des agences locales de gestion et régulation foncières urbaines.

[03] Décret exécutif n° 91-254 du 27 juillet 1991 fixant les modalités d'établissement et de délivrance du certificat de possession institué par l'article 39 de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

[04] Circulaire du 17 février 1991, portant application de la loi d'orientation foncière.

[05] Loi n° 08-15 du 20 JUILLET 2008, portant loi de conformité de constructions et leur achèvement.

[06] Décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'état.

[07] Décret exécutif n° 93-303 du 8 décembre 1993 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'état.

[08] Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

[09] Décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

[10] Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

[11] Instruction ministérielle n° 03 du 7 septembre relative au développement de l'aménagement foncier.

[12] Instruction interministérielle n°007/SPM.HAB/95 du 30 avril 1995 relative à la promotion foncière et immobilière.

ANNEXES

LE LOTISSEMENT, QUELS LEVIERS POUR UNE FABRIQUE QUALIFIEE DES ESPACES
RESIDENTIELS

Ce questionnaire est établi dans le cadre d'un travail de recherche, qui cerne le cadre de vie des habitants de lotissement dans la ville de Bechar, que j'entreprends ce questionnaire. Votre concours m'est alors très utile. Nous vous demandons de répondre aux questions rapidement et le plus naturellement.

*Toutes vos réponses seront prises avec anonymat, **Merci beaucoup.***

----- Questionnaire -----

RUBRIQUE 1 : CARACTERISTIQUES SOCIALES

Sexe : Age :

Lotissement de résidence : Lot n° Superficie

- Nombre de personnes par logement :

(2) (4) (6) plus de (6)

- Situation professionnelle :

Salarié Libérale Sans profession Etudiant

- Nombre de personnes actives ayant un revenu

(01) (02) (03) +(03)

- Nature de l'occupation

- Etes-vous Propriétaires ou locataires

- Depuis quand habitez vous ce lotissement ?

Si non, visitez-vous ce lotissement? Oui Non

Que visitez-vous dans cette zone?

RUBRIQUE 2 : URBAINE

- SITE ET INTEGRATION :

- Notez le lotissement de 0 à 6 (de très LOIN à très PROCHE) : **Sa localisation :** / 5

- Estimez vous que vous êtes loin de centre ville ? Oui Non

- Considérez vous que votre lotissement est correctement desservi ? notez de 0 à 5 :/5

Dessert routière : Oui Non

Transport urbain : Oui Non

A proximité Eloigné

- Repères et Perception externe :

- Est-il facile de repérer ce lotissement ? Oui Non

- Est-il facile d'indiquer à quelqu'un comment rejoindre votre logement ? Oui Non

- Décrivez l'état du réseau de voies :

Sans revêtement Mauvais Moyen état Bon état

Hiérarchisation des voies ? Oui Non

- **Comment jugez-vous les espaces publics du ce lotissement :**

Sont-ils revêtus ?	Sans revêtement	<input type="checkbox"/>	Mauvais	<input type="checkbox"/>	Moyen état	<input type="checkbox"/>	Bon état	<input type="checkbox"/>	Excellent	<input type="checkbox"/>
Sont-ils aménagés ?	Aucun	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Sont-ils hiérarchisés ?	OUI	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>						
Sont-ils éclairés ?	OUI	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>						
Sont-ils spécialisés (espaces verts, jeux pour enfant) ?	OUI	<input type="checkbox"/>	M OYEN	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>				
Sont-ils exploités	OUI	<input type="checkbox"/>	M OYEN	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>				
Sont-ils dotés en ? Mobilité doux (piétons, cycles) :	OUI	<input type="checkbox"/>	M OYEN	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>				
Aires de stationnement :	OUI	<input type="checkbox"/>	M OYEN	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>				
Traitement des trottoirs :	OUI	<input type="checkbox"/>	M OYEN	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>				
La Végétations :	OUI	<input type="checkbox"/>	M OYEN	<input type="checkbox"/>	NON	<input type="checkbox"/>				
Est-ce qu'il existe des aménagements pour les personnes à mobilités réduites ?	Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>						

- - Que pensez-vous de la qualité de bâti dans le quartier ?

Très Mauvaise  T. Bonne

- L'aspect extérieur de votre habitation est il : achevé non achevés
- Avez-vous- respectez ? Emprise au sol La hauteur L'alignement
- Est-ce que votre maison est bien orientée (Soleil, Vent : Oui Non

Est ce que votre lotissement est doté en Equipements et services de premières nécessités : Oui Non

(École) (Mosquée) (Centre de santé) activités commerciales Autres.....

Pensez-vous que les équipements existants sont bien situés et dessert tout les habitants ? Oui Non

Y a-t-il des espaces désignés pour le divertissement et le jeu pour les enfants? Oui Non

- **Quels problèmes avez-vous rencontrés dans ce lotissement?**.....

.....

.....

.....

- **L'image du lotissement**

Qu'est ce qui marque le plus ce lotissement ?

Le calme l'isolement le voisinage le chantier ouvert l'insalubrité

- **Comment jugez-vous ? (Notez de 0 très négatif à 5 très positif)**

- Attractivité :...../5, Sécurité :...../5, Mobilité :...../5 , diversité des fonctions :...../5,
- diversité des logements...../5, Mixité sociale :...../5 Solidarité :...../5

- **D'une manière générale, êtes-vous satisfait de la qualité urbaine de votre lotissement?**

Insatisfait Moyennent satisfai Satisfait Très satisfait

3- Si vous n'êtes pas satisfait, quelles sont les raisons de cette situation ?

.....

.....

.....

RUBRIQUE 3 : ENVIRONNEMENTALE

- Comment évalué vous ?

Qualité d'aire	
L'environnement sonore	
Gestion et qualité d'eau	
La propreté des rues	
Collecte des déchets ménagers	
Gestion d'énergie	
Réseau d'assainissement	
Gestion des eaux pluviales	
Sécurité (risques naturels)	
Les espaces verts	

- **D'une manière générale, êtes-vous satisfait de la qualité environnementale de votre lotissement?**
- **OUI** **NON** **Moyennement**
- Que pensez-vous sur la qualité de lotissement
- **A –une mauvaise qualité** **B- une moyenne qualité** **C- une bonne qualité**
- Si elle est n'est pas bonne quel sont les raisons ?.....
-
-
-

ENTRETIEN DISTINE AUX GESTIONNAIRES

Je veux prie de bien vouloir me consacrer de votre temps pour répondre aux questions portant sur la qualité de cadre de vie au sein des lotissements .Votre contribution sera un apport pour l'avancement de ce travail de recherche.

Direction :.....

Date.....

Spécialité :.....

- Comment voyez- vous l'état des lotissements à Bechar ? Voir les indicateurs à la fin)
 كيف ترون وضع المجمعات السكنية في بشار؟ - يمكنك الاعتماد على المؤشرات في نهاية الصفحة

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Quelles sont vos tâches dans ce domaine ?
 المجال؟

ما هي مهامك في هذا

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Lors de la conception du projet d'un lotissement, quels sont les paramètres que vous prenez en considération ?
 عند تصميم مشروع عقار سكني ما هي المعايير التي تاخذها
 بعين الاعتبار؟

.....

.....

.....

.....

- Que pouvez vous dire sur le respect de la réglementation (les actes urbanisme, emprise de sol, la hauteur) ؟؟ (الارتفاع، الارضية، عقود التعمير، الامتثال للأنظمة)

.....

.....

.....

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA :

DAIRA :

COMMUNE :

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015
fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination :

.....

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) :

.....

Commune :

Tél :

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination :

.....

4- Adresse du demandeur (n° et voie) :

.....

Commune :

5- Tél :

6- Type des titres justifiant la propriété ou l'usage :

.....

7- Adresse de la parcelle à lotir :

.....

8- Surface totale du terrain :

9- L'usage actuel du terrain et des constructions existantes :

.....

10- Emprise et gabarit des constructions existantes :

.....

11- Nombre des lots résultants et leurs surfaces :

.....

12- Future usage des lots résultants :

.....

13- Emprise et gabarit des projets au niveau des lots résultants :

.....

14- Autres documents juridiques ou administratifs :

.....

.....

15- Délai proposé pour la réalisation des travaux de viabilité :

.....

.....

.....

Fait à : Le

Signature du demandeur

ANNEXE

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA :

DAIRA :

COMMUNE :

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015
fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination :

.....

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) :

.....

Commune :

Tél :

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination :

.....

4- Adresse du demandeur (n° et voie) :

Commune :

5- Tél :

6-type des titres justifiant la propriété ou l'usage :

.....

7- Adresse du projet :

.....

8- Surface totale du terrain :

9- Nature de la demande :

.....

10- Type du projet :

.....

11- L'usage actuel du terrain et des constructions existantes :

.....

12- Emprise et gabarit des constructions existantes :

.....

13- Autres documents juridiques ou administratifs :

.....

14- Délai proposé pour la réalisation des travaux de construction :

.....

.....

Fait à : Le

Signature du demandeur

بالتاريخ 1988/4/21

البلدية الأليسيه - بعدد القرار رقم 293 تاريخ 1988/4/5 والمقبول بالمحافظة
 الإدارية لولاية بشار بتاريخ 1988/4/21 بعدد 27 رقم 51 والمتضمنة
 في الترخيص بجزيرة قديمة أرضية - عدد البناء 1 والعدد ببلدية بشار من فواصة .

الطريق الكبارية - برعمر بجزيرة قطعة أرضية 2 للبناء والعينة بتداب بلدية بشار في السكان
 الصن من فواصة مساحتها الإجمالية 28 هكتار 81 ر 50 بتقسيمها
 (288.150) متر مربع موزعة للتقسيم على 562 بدلا من 489 وهذا
 بأضافة 70 قطعة أرضية الأرياف البناء الذاتي و 08 قطع لباصل لقطع
 أرضية تحمل رقم 367 - 369 - 463 وتوزيع مساحات القطع المذكور
 أعلاه بين 25 متر مربع 15 = 125 أدنى و 125 كحد أقصى .

تعيين هذه الجزيرة كما يلي :

المساحة الإجمالية : 288.150 متر مربع
 مساحة الأقطم الأرضية : 130.136 متر مربع
 مساحة التجهيزات العامة : 5680 متر مربع
 مساحة الطريق : 152.334 متر مربع
 والمساحة الخضراء

القدر الثلاثة المطابقة بجزيرة من فواصة .

تعيين كما يلي :

القطعة رقم 01 : مساحتها 25 متر مربع
 القطعة رقم 03 : مساحتها 15 متر مربع
 القطعة رقم 05 : مساحتها 30 متر مربع

القطع 170 المطابقة في إطار البناء الذاتي :

القطعة رقم 01	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 02	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 03	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 04	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 05	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 06	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 07	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 08	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 09	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 10	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 11	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 12	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 13	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 14	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 15	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 16	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 17	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 18	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 19	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 20	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 21	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 22	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 23	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 24	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 25	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 26	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 27	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 28	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 29	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 30	مساحة 125 متر مربع
القطعة رقم 31	مساحة 125 متر مربع	القطعة رقم 32	مساحة 125 متر مربع

Cahier des chargesP R E A M B U L E

Le présent cahier des charges est établi en application des dispositions législatives et réglementaires en matière d'aménagement et d'urbanisme et notamment à l'article 5 de la loi n° 90.29 du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et l'article 7 du décret 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, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES :

ARTICLE 1 :

Il est entendu dans le présent cahier des charges par "Lotisseur" le "Maitre d'Ouvrage" du Lotissement.

ARTICLE 2 : GENERALITES :

L'acquéreur et le Lotisseur s'engagent à respecter les dispositions prévues dans le dossier de permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'autorité habilitée par la délivrance du permis de lotir.

Le lotisseur est tenu de se conformer aux dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas avec celles 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.

Il devra également tenir compte des conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement et ce, 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 ce en application des dispositions de l'article 11 du décret 91/176 du 28/05/1991.

CHAPITRE II : PRESENTATION DU LOTISSEMENT :

ARTICLE 3 : OBJET

Le présent cahier des charges fixe les obligations, les servitudes fonctionnelles d'intérêt général et les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées, imposées au lotisseur et aux futurs acquéreurs des terrains ci-dessous désignés à l'article 7 du présent cahier des charges).

ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent cahier des charges s'appliquent à l'ensemble du lotissement tel qu'il est décrit au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement approuvé. Ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou location successives.

ARTICLE 5 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le terrain loti est situés dans la Commune de BECHAR
Ce terrain communal ,occupe une superficie de 13.07 Ha .
Il est limité comme suit:

- Au nord par :La penetrante vers KENADSE .
- Au sud par :Le Lotissement Central. .
- A l'est par :Le Lotissement 102 LOTS .
- A l'ouest par:Les Cooperatives dites "secteur 20" .

ARTICLE 6: ORIGINE DE PROPRIETE

- Le lotissement appartient a la commune de Béchar .

ARTICLE 7: MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de:296 LOTS numérotés de 01 à 296.
et d'Une Zone réservée au collectif pouvant recevoir 100 LOGEMENTS.
dont la contenance est donnée dans le tableau ci-dessous:

ILOT " A "

LOT N°	DIMENSION	SURFACE	NBR FAC.	OBSERVATIONS
01	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
02	/	217.50 M ² V	01	Trapèze
03	/	217.50 M ² V	01	Trapèze
04	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
05	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
06	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
07	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
08	15 X 10	150.00 M ² K	01	Façade sur 10 m
09	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
10	15 X 10	150.00 M ² K	01	Façade sur 10 m
11	/	181.875 M ² K	01	Trapèze
12	/	181.875 M ² X	01	Trapèze
13	15 X 10	150.00 M ² V	02	Lot d'angle
14	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
15	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
16	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
17	/	187.50 M ² V	01	Trapèze
18	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
19	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
20	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
21	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
22	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
23	15 X 10	150.00 M ² V	01	Façade sur 10 m
24	/	172.50 M ² V	01	Trapèze

ILOT " A "

LOT N°	DIMENSIONN	SURFACE	NBR FAC.	OBSERVATIONS
49	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
50	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
51	/	251.25 M ² X	01	Trapeze
52	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
53	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
54	/	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
55	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
56	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
57	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
58	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
59	/	108.75 M ² X	02	Trapeze
60	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
61	/	176.25 M ² X	01	Trapeze
62	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
63	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
64	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
65	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
66	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
67	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
68	/	150.00 M ² X	01	Trapeze
69	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
70	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
71	/	108.75 M ² X	02	Trapeze
72	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m

ILOT " A "

LOT N°	DIMENSION	SURFACE	NBR FAC.	OBSERVATIONS
25	/	172.50 M ² ✓	01	Trapeze
26	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
27	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
28	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
29	/	195.00 M ² X	01	Trapeze
30	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
31	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
32	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
33	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
34	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
35	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
36	/	195.00 M ² X	01	Trapeze
37	/	195.00 M ² X	01	Trapeze
38	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
39	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
40	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
41	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
42	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
43	/	198.75 M ² X	01	Trapeze
44	/	198.75 M ² X	01	Trapeze
45	15 X 10	150.00 M ² ✓	01	Façade sur 10 m
46	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
47	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
48	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle

ILOT " A "

LOT N°	DIMENSION	SURFACE	NBR FAC.	OBSERVATIONS
49	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
50	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
51	/	251.25 M ² X	01	Trapeze
52	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
53	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
54	/	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
55	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
56	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
57	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
58	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
59	/	188.75 M ² X	02	Trapeze
60	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
61	/	175.25 M ² X	01	Trapeze
62	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
63	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
64	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
65	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
66	15 X 10	150.00 M ² X	03	Lot d'angle
67	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m
68	/	150.00 M ² X	01	Trapeze
69	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
70	15 X 10	150.00 M ² X	02	Lot d'angle
71	/	178.75 M ² X	02	Trapeze
72	15 X 10	150.00 M ² X	01	Façade sur 10 m

54

ILOT " A "

LOT N°	DIMENSSION	SURFACE	NBR FAC.	OBSERVATIONS
73	15 X 10	150.00 M ²	01	Façade sur 10 m
74	15 X 10	150.00 M ²	01	Façade sur 10 m
75	15 X 10	150.00 M ²	01	Façade sur 10 m
76	15 X 10	150.00 M ²	01	Façade sur 10 m
77	15 X 10	150.00 M ²	01	Façade sur 10 m
78	15 X 10	150.00 M ²	02	Lot d'angle
79	15 X 10	150.00 M ²	01	Façade sur 10 m
80	/	133.125M ²	02	Trapeze
81	15 X 10	150.00 M ²	02	Lot d'angle
82	15 X 10	150.00 M ²	02	Lot d'angle

R E C A P I T U L A T I O N " I L O T A "

SURFACE DE L' ILOT :.....28.697,640
 SURFACE LOTIE :.....13.706,875
 Pour Habitat :.....13.146,875
 Pour Collectif :..... 560.000
 SURFACE VOIRIE MECANIQUE :..... 6.971,520
 SURFACE VOIRIE DE DESSERTE :..... 3.950,000
 SURFACE PLACETTE :..... 2.599,245
 NOMBRE DE LOT :..... 82
 SURFACE PARKING :..... 1.470,000
 NOMBRE DE PLACE :..... 23
 DENSITE DE L' ILOT :..... 28 Lot/Ha.
 LISTE D'EQUIPEMENT :..... /

leur classement et leur remise aux organismes gestionnaires. Toutefois, le lotisseur et tous les bénéficiaires de lots devront se constituer en syndic de gestion et de maintenance des V.R.D, aménagements et espaces communs dès que la moitié du nombre de lots cessibles a été vendue. La présidence du syndic, constituée légalement, est assurée par le lotisseur jusqu'à la vente du dernier lot.

ARTICLE 11 : HYGIENE DU LOTISSEMENT :

Le lotisseur veillera à ce qu'aucun dépôt de matériaux déblais et autres débris ne soient déposés sur un lot affecté, ou sur les voies et espaces du lotissement.

ARTICLE 12 : GARDIENNAGE :

Le lotisseur assurera le gardiennage du site aménagé jusqu'à sa remise définitive aux bénéficiaires des lots.

CHAPITRE IV: TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET DE VIABILITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 13 : TRAVAUX DE VIABILITE :

Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent:

#13.1: Les terrassements généraux nécessaires aux constructions et aux voies de service interne lorsqu'elles existent. (cas du promoteur qui intervient dans la zone réservée à l'habitat collectif.)

#13.2: Les réseaux d'assainissement, au sein du lot, suivant le système adopté à l'ensemble du site.

#13.3: Le réseau interne de distribution d'eau potable, avec le compteur posé par l'organisme concessionnaire.

#13.4: Les réseaux internes nécessaires à l'alimentation en énergie électrique, installés sous contrôle de l'organisme concessionnaire qui assure la pose des compteurs correspondants.

#13.5: Le raccordement au réseau public de télécommunications aux clauses et aux conditions fixées par l'administration des P et T.

ARTICLE 14: REMISE EN ETAT DES LIEUX :

L'acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai et dans les règles de l'art, le sol des voies dans l'état ou il l'a trouvé avant les travaux.

ARTICLE 15: HYGIENE ..

L'acquéreur s'oblige à respecter la législation et la réglementation en matière d'hygiène. Il devra veiller au maintien de l'état de propreté et d'hygiène à l'intérieur de son lot.

ARTICLE 16 : CONDITION DE REALISATION :

L'acquéreur s'engage à réaliser sa construction conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 17: UTILISATION DES VOIES ET RESEAUX

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la réalisation du projet de construction pourront utiliser les voies et réseaux réalisés par le lotisseur, qui pourra imposer toutes mesures de police appropriée. L'acquéreur aura la charge des réparations des dégats causés aux ouvrages réalisés par le lotisseur. En cas de défaillance de l'acquéreur, le lotisseur pourra se retourner contre le ou les entrepreneurs qui seront tenus pour responsables solidaires. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges le ou les entrepreneurs.

ARTICLE 18: DROIT SUR L'ESPACE PUBLIC :

L'acquéreur aura sur les voies et places du lotissement, tous les droits de jour, vues et issues comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes ces voies et places sans distinction que son terrain y ait ou non directement accès. L'acquéreur devra se conformer à tous les règlements, arrêtés municipaux, droits de police et de voiries en vigueur dans la commune que les voies du lotissement soient ou non classées. L'acquéreur ne devra causer, à quelque moment que ce soit, aucun dégat ni détérioration d'aucune sorte sur les voies du lotissement. S'il en était commis, l'acquéreur responsable, serait tenu de supporter les frais de réparation qui en résultent.

CHAPITRE V : CONDITIONS DE CESSION DES LOTS :ARTICLE 19: VENTE DES LOTS

La vente ou la location des lots est subordonnée à la délivrance, par l'autorité compétente, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté de permis de lotir. Cependant, la réalisation des travaux de viabilisation ainsi que d'équipements prévus peut être effectuée par tranche après accord (préciser l'arrêté) de l'autorité qui délivre le permis de lotir. Dans ce cas, le certificat mentionnant l'exécution des travaux peut être délivré pour la ou les parties situées dans la tranche considérée.

ARTICLE 20: TRANSCRIPTION DES ACTES DE VENTE:

Aucun acte translatif de propriété ne pourra être passé sans obtention du certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que des prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir. Les références de ce certificat devront apparaître sur l'acte translatif de propriété. Les conditions de délivrance de ce certificat sont définies par l'article 25 du décret 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, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

ARTICLE 21: ENTREE EN JOUISSANCE:

La date de l'entrée en jouissance est fixée pour chaque acquéreur dans le contrat qui constate la vente.

CHAPITRE VI: LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ARCHITECTURALES
ET AUTRES A LA CHARGE DU CONSTRUCTEURARTICLE 22: CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS:

Les acquéreurs resteront soumis pour toutes les constructions à édifier aux prescriptions des règlements d'urbanisme (loi 90/29, décret exécutif 91/175, décret exécutif 91/176 et règlement du PDAU dûment approuvé).

22 1) Les constructions autorisées dans le lotissement objet du présent cahier des charges doivent être de nature ne portant pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et ce de part leur situation, leur dimensions ou leur utilisation.

22 2) Les constructions autorisées dans le lotissement objet du présent cahier des charges doivent être de nature à ne pas avoir des conséquences dommageable pour l'environnement.

22 3) Les constructions autorisées sont à usage exclusif d'habitation sauf pour les lots indiqués à l'article N°07 (voir observation) : ou l'usage mixte d'habitat et de commerce est autorosé dans les respects des alinéés 1 et 2 du présent article.

Est entendu par "usage exclusif d'habitation" la possibilité aux volumes bâtis de contenir les locaux qui servent à l'habitation de jour, comme de nuit, à l'exclusion des habitation destinés à la vie en commun tels hotels, internats, hopitaux, asiles, écoles et de locaux estinés à la vie professionnelle, lorsque celle-ci ne s'exerce pas, au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale :

Le bâtiment à usage exclusif d'habitation peut comprendre :

- Des pièces principales telles chambres, pièces de séjour et cuisine
- Des pièces secondaires telles que salle d'eau, toilette, cabinet d'aisance ainsi que des espaces de dessertes tels que : hall d'entrée, couloirs, dégagement intérieurs et extérieur, escaliers et débaras.
- Des dépendances telles que caves, greniers, buanderie, sècheirs, garages, appentis.

Est entendu par "usage mixte" habitat et commerce, la possibilité d'ajouter aux composantes de l'usage exclusif d'habitat des locaux destinés à la vie professionnelles lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

22-4) Toutes pièces principales autre que la cuisine doit avoir une surface minimale de dix mètres carrés (10 m²). La plus petite dimensions ne pourra être inférieure à deux mètres soixante dix (2,70 m), la plus grande dimension ne devra pas excéder le double de la plus petite. La cuisine aura une surface minimale de six mètres carrés (6 m²).

22-5)- La hauteur de marche pour les escaliers est de 0.17 m et leur calculs doivent respecter la formule de Rondolet .

22-6)- Dans le respect de l'alinéa 22.5 la hauteur d'étage mesurée du sol fini au plafond fini est de 3.03 m pour les constructions à usage exclusif d'habitation et de 4.22 m pour les constructions à usage mixte. Ces hauteurs sont calculées sur la base d'une épaisseur de 0.16 + 0.04m pour le plancher et d'un nombre entier de marches de 0.17 m .

22-7)- En raison du lieu géographique du lotissement il est fait obligation de réaliser des impostes au dessus des portes d'accès de toutes les pièces principales à l'exclusion de la cuisine . Ces dites impostes doivent assurer une ventilation par temps chaud par convection .

22-8)- La hauteur du plancher R.D.C ne devra en aucun cas excéder la cote seuil de plus de 0.6m ($4 \times 0.15 = 0.6$ m) au droit de l'accès principal de la construction à usage exclusif d'habitation ; cette hauteur est fixée à 0.15 m pour les constructions à usage mixte .

22-9)- Les habitations projetées sont de deux typologie, la collective et l'individuelle; Le nombre de niveaux maximal admis pour le premier type est de quatre avec terrasse inaccessible et celui de l'individuelle est de deux avec terrasse accessible.

22-10)- La hauteur maximale du mur limitant la terrasse est de 2.40m et ce pour éviter toute servitude de vue .

22-11)- La hauteur maximale de construction comptée à partir de la cote de seuil est de + 9.46 m pour l'usage exclusif d'habitation, et de 10.20m pour l'usage mixte .

ARTICLE 23: UNITE ARCHITECTURALE

Le lotisseur entendant donner au lotissement l'aspect résidentiel . les acquéreurs ne pourront édifier sur les lots par eux acquis que des constructions de typologie individuelles.

Aussi les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage .

L'aquereur devra obligatoirement respecter le plan type, qu'il choisira parmi les propositions approuvées au niveau de l'Agence Foncière.

Ces propositions seront étudiées le Bureau d'Etudes et présentées à l'Agence Foncière en quelques variantes cohérentes suivant la position, la forme et le nombre de façades du Lot en respectant la typologie de l'Architecture de la région.

ARTICLE 24: REGLES D'IMPLANTATION:

Les constructions devront être disposés conformément au plan d'aménagement joint à la demande du permis de lotir . Elle se feront dans le respect des règles qui suivent :

24-1)- Dans une même propriété les baies des pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie de la construction vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies; cet angle pourra être porté à 60° pour la façade la moins éclairée. Une distance de 4.00 m au moins doit séparer deux bâtiments non contigus dans une même propriété .

- 24-2)- Il ressort de l'article 22 alinéas 11 :
Toutes les constructions pouvant être édifiées en bordure d'une voie publique doivent laisser un recul d'au moins 1,23m tout le long de leurs façades donnant sur les voies de dessertes et faisant face à des lots d'habitations. Le reste des lots et tous les lots donnant sur les voies mécaniques, les constructions peuvent être édifiées en bordures de voies).
- 24-3)- Aucune saillie sur une voie de desserte dépassant horizontalement la limite d'une propriété de plus de 0,20 m n'est admise .
- 24-4)- Pour les constructions à l'angle de deux voies d'inégales largeur les façades de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large , à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur au plus égale à 10,50 m
- 24-5)- Lorsque le bâtiment n'est pas édifiés à la limite du lot , la distance mesurée horizontalement en tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative des propriétaires du lot voisin doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pour autant être inférieur à 4,00 m (cette distance étant mesurée de la projection de tout élément en saillis ex: balcon) ; si la façade n'est pas percée de baies servants à l'éclairage de pièces d'habitation, cette distance à la limite séparative peut être ramenée au 1/3 de la hauteur , pas pour autant être inférieur à 2,00 m .
Ainsi si la construction est à usage exclusif d'habitation , cette distance à la limite séparative du lot voisin est de :
4,75 m au moins si la bâtisse est en (R + 1 + T)
4,00 m au moins si la bâtisse est en (R + 1 ou RDC)
et si l'habitation est à usage mixte , la distance sera :
5,10 m si la bâtisse sera en (R + 1 + T) .
4,00 m au moins si la bâtisse est en (R + 1 ou RDC) .

ARTICLE 25)- DENSITE DES CONSTRUCTIONS

25-1)- La decomposition du lot :

L'objectif visé par les ratios qui suivent est de s'assurer que pour chaque lot il y ait une partie libre non batie . Cet espace libre peut être traité comme jardin ou cour d'entrée en partie et comme cour service pour les activités domestiques .

Les constructions pourront être édifiées autour d'une cour interieure , cette derniere peut être occupée par l'espace libre imposé et agira comme un puit dans lequel descendra l'air frais, ce qui permettra aux pieces du DRC de se rafraichir plus rapidement la nuit.

L'emprise minimale autorisée est de 90 m² et l'emprise maximale est de 150 m². l'espace dégagé doit être de deux parties:

- Un jardin ou au moins un arbre à feuilles y doit être planté. les plantations devront assurer une certaine protection solaire et assurer une climation passive (humidification de l'air sec ...).
- Une ou deux cours ou patio, espace dallé couvert éventuellement par pergola.

25-2)- L'espace public :

Il est strictement interdit de coloniser l'espace pour quelques motifs que ce soient. L'occupation temporaire étant subordonnée à une autorisation de la part de la police communale.
La plantation d'arbres sur les trottoirs, l'élevation des parois en toile ou fil barbelé ou tout autre matériaux sur les trottoirs ou voies publiques sont strictement interdits.
Ne perdant point de vue que l'objectif visé par ce type de constructions sur l'espace public est du à la volonté de garder une certaine intimité de l'espace privé, chose assurée par les systèmes d'entrée en chicane. Les plans d'aménagements respectants la décomposition 1 de l'alinéas 25.1, 2 et 5 sont les plus indiqués. La décomposition 4 est indiquée pour les lots à usage mixte : la décomposition 3 montre que l'espace privé pré-bâti peut être une cour couverte par une pergola ou une dalle et non pas nécessairement un jardin.

La liste des cinq décompositions ci dessus n'est ni limitative ni exhaustive mais plutôt indicative. Le plan d'aménagement devant respecter les caractères généraux des constructions et règles d'implantation.

25-3)- Le coefficient d'emprise au sol :

De l'alinéas 1 du présent article, il ressort que le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport entre la surface d'emprise du bâtiment hors oeuvre nette et la surface du lot et est comprise dans l'intervalle : $0,46 < CES < 0,68$

25-4)- Le coefficient d'occupation des sol :

Le coefficient d'occupation des sol est exprimé par le rapport entre la surface plancher hors oeuvre nette et la surface du lot. est au fonction du coefficient d'empris au sol : $C.O.S. = N . C.E.S. ..$
ou N est le nombre de niveau de la construction.

N = 2 $0,92 < COS < 1,36$

En tout état de cause la surface plancher hors oeuvre nette ne peut dépasser 300 m² pour l'individuelle.

ARTICLE 26 ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

26-1)- Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur ne portant aucune atteinte aux caractères généraux des espaces extérieur ; Ainsi, elles doivent :

- . Présenter une simplicité .
- . Une unité d'espace .
- . Des matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération .

Les façades doivent être toutes traitées, et particulièrement les murs aveugles qui doivent être enduits et peints, si maintenant pour des raisons architecturales les façades ne sont pas à peindre, alors l'appareillage sera réalisé dans les règles de l'art et de manière telle que l'aspect extérieur du volume bâti ne présente aucun atteinte à la vue perspective.

En tout état de cause, la construction avec des plots de ciment (dit communément "parpaing") n'étant point conseillée, il est fait obligation stricte à tout constructeurs utilisant ce matériaux d'enduire toutes façades (mur aveugle ...) et de les peindre.

26-2)- Hauteur autorisés et hauteur régnante :
 La hauteur autorisée étant du R+1 avec terrasse accessible, il est fait obligation à l'acquéreur lors de l'établissement de son projet de permis de construire de mentionner dans le plan de masse et/ou situation les hauteurs régnantes, en l'occurrence des constructions existantes voisines (mitoyenne) et celles faisant face à sa propriété .

ARTICLE 27 : LOTS CONTIGUS

Les constructions contigues sont celles jumelées comme prévu à l'article 22 du présent cahier de charges .

pour éviter tout litige dans le futur, il est indispensable de prévoir un joint de 3 Cm d'épaisseur entre les deux constructions mitoyennes et ce au niveau de l'infrastructure et la superstructure .

A cet effet chaque constructeur réalisera des semelles excentrées du côté mitoyen . Il construira sa propre structure ainsi que son propre mur de séparation .

ARTICLE 28: CLOTURE SUR RUES :

Des clôtures concernant l'ensemble des lots du lotissement, Elle devra être constituée par un mur bahut en maçonnerie en briques pleines béton, pierre enduit selon le cas, sur une hauteur de 1,10m surmonté d'une ferronnerie ou une surélévation en claustras de 0.90 m et ce en restant en harmonie avec les constructions principales .

ARTICLE 29: CLOTURE MITOYENNE :

- Elles seront constituées par un mur bahut en maçonnerie sur une hauteur de 2,40m au maximum .

Dans le cas où le mur de clôture sert de mur de soutènement, Les acquéreurs ont la faculté :

- Soit de construire leur propre mur et ce dans leur propriété en prenant soin de donner au couronnement une pente de 2% vers l'intérieur de leur parcelle .

- Soit de construire un mur mitoyen, conjoint et solidaire tant pour la réalisation que pour l'entretien, ce qui donnera lieu à un procès verbal légalisé par le lotisseur officialisant la décision de mitoyenneté.

CHAPITRE VII : TENUE DES PROPRIETES DES PLANTATIONS DES

ESPACES VERTS DES CLOTURES DES VOIRIES :

ARTICLE 30: HYGIENE ET SECURITE DU LOTISSEMENT :

Aucun dépôt de matériaux de décharges diverses de déblais de terrassement de débris ou ordures ménagères ne pourra être effectué par l'acquéreur sur les voies, places parkings, espaces verts ni sur aucun terrain du lotissement .

Le surplus des superficies des lots est réservé à la création de placettes de rencontre ; ainsi les acquereurs sont dans l'obligation d'entretenir les arbres plantés par le lotisseur dont l'essence est laissée à sa convenance, à l'exclusion des arbres dont les racines peuvent porter préjudice aux constructions, aucun creusement de puits n'est autorisé.

Le lotissement étant destiné à l'habitation familiale, tout établissement insalubre, malodorant ou immoral ainsi que toute maison publique sont rigoureusement interdits.

CHAPITRE VIII : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES :

ARTICLE 29:

Le présent cahier des charges est approuvé par arrêté.....

N° du portant approbation du
permis de lotir (à définir).