

UNIVERSITE SAAD DAHLEB DE BLIDA

Faculté des sciences de l'Ingénieur

Département d'Architecture

MEMOIRE DE MAGISTER

En Architecture

Spécialité : Habitat

**FORMES URBAINES DU LOTISSEMENT DANS L'HABITAT
INDIVIDUEL : CAS DES LOTISSEMENTS COMMUNAUX DE LA
VILLE DE BLIDA.**

**ESSAI D'IDENTIFICATION DES CARACTERISTIQUES D'UNE
RUPTURE MORPHOLOGIQUE.**

Par

Leila SAHRAOUI

Devant le jury composé de ;

N. CHABBI-CHEMROUK	Professeur, E.P.A.U Alger	Présidente
A. HADJIEDJ	Professeur, U. de Bab-Ezzouar	Examineur
E. BEREZOWSKA AZZAG	Maître de Conférences, E.P.A.U Alger	Examineur
A. BOUSSOUALIM	Maître de Conférences, E.P.A.U Alger	Invitée
M. SAIDI	Chargé de cours, U. de Blida	Examineur
Q. BOUGHERIRA-HADJI	Chargée de cours, U. de Blida	Rapporteur

Blida, 04 Nvembre 2006

RESUME

Mots-clés : Habitat individuel, forme urbaine, Lotissement communal, Densité,
Paysage urbain, Réglementation, Typologie, Découpage parcellaire

Résumé.

A travers l'histoire, l'habitat a constitué sous toutes ses formes, une des composantes principales de la forme urbaine.

Tel qu'exprimé par ALDO ROSSI, « l'habitat constitue un fait urbain prédominant dans la composition de la ville et la forme adoptée par les types d'édifices résidentiels, leurs caractéristiques typologiques, sont étroitement liées à la forme urbaine ».

La pratique urbanistique issue de la doctrine normative et réglementaire de l'urbanisme moderne et de ses postulats de base : le monofonctionnalisme et la décomposition des fonctions urbaine en zoning a fait de la ville une addition de regroupements résidentiels souvent éloignés des services et équipements d'accompagnement, engendrant des espaces urbains déstructurés ne contribuant point à la structuration de la ville.

En Algérie, les modèles d'habitat produits par les instruments d'urbanisme post-indépendance, les ZHUN et les lotissements, n'ont pu reproduire ou réinventer les qualités requises pour un cadre bâti et un paysage urbain cohérent et harmonieux.

Le titre de la présente recherche soulève la problématique de base de la contribution de l'habitat individuel à la formation et la structuration de la ville. On s'intéressera particulièrement à l'habitat individuel sous forme de lotissement. Pour cela, le lotissement comme outil d'organisation morphologique des aires résidentielles constitue un champ d'intérêt particulier dans cette recherche, pour saisir les mécanismes de production architecturale de l'habitat individuel et son impact sur la forme urbaine. On développera la question du lotissement en temps qu'instrument privilégié pour l'urbanisation des villes dans l'histoire et dans l'urbanisme contemporain. Le lotissement en Algérie sera développé à travers une rétrospective de la législation et textes réglementaires en vue de saisir l'impact de

la législation Française sur l'évolution du lotissement en Algérie, et en l'occurrence comprendre les mécanismes de production architecturale et urbaine de l'habitat individuel dans le lotissement communal.

La production actuelle des lotissements d'habitat individuel, sous sa forme normative et réglementaire, semble produire un cadre bâti insatisfaisant transformant ainsi le paysage urbain des villes Algériennes en général, et celui de la ville de Blida en particulier. Ses morphologies et ses fonctions se présentent comme des ruptures avec les modèles antérieurs de lotissements d'habitat individuel colonial.

Ceci nous interpelle à comprendre et saisir les raisons de cet appauvrissement formel et spatial du cadre bâti dans le lotissement communal.

On s'intéressera particulièrement aux lotissements communaux récents, réalisés à partir des années 90, ces derniers sont spécifiques ils se caractérisent principalement par une densité élevée (pouvant atteindre 50 logements à l'hectare). Ce paramètre semble constituer un facteur d'appauvrissement du cadre bâti et du paysage urbain et nous amène à poser la problématique du rapport densité-qualité du paysage urbain dans le lotissement communal récent.

Pour cela nous procédons dans un premier temps à l'analyse morphologique des lotissements coloniaux en vue d'identifier les éléments pertinents ayant qualifié la production de leur cadre bâti. Dans un second temps, nous procédons à l'analyse morphologique des lotissements récents pour vérifier l'hypothèse de la problématique de l'adéquation densité-qualité du paysage urbain dans le lotissement communal récent.

Les résultats de l'analyse nous permettront de préciser et reformuler la problématique énoncée dans la présente recherche.

الخلاصة

الكلمات الهامة السكن الفردي- الشكل العمراني- تجزئات البلدية- الكثافة- المحيط السكاني

إن منطق التوسع العمراني الحالي كان نتيجة الاعتماد على مبداء التقسيم إلى مناطق وظيفية محرومة من كل المرافق و الخدمات مما أنتج أنسجة حضرية متناقصة غير منسجمة مع النسيج الحضري للمدينة. إضافة إلى ذلك فإن مخططات التهيئة و التعمير أصبحت لا تتلاءم مع طبيعة و سرعة النمو لبعض المدن التي اتجهت في توسعها إلى استهلاك غير عقلاني و كان هذا على حساب الأراضي الزراعية الخصبة. في الجزائر نماذج السكنات التي تم إنجازها عن طريق أجهزة التعمير و العمران خلال فترة ما بعد الاستقلال و التي تتمثل في المناطق السكنية العمرانية الجديدة Z.H.U.N و التجزئات (Lotissement) لم تتميز بنوعية سكانية و لا بمحيط عمراني منسجم و متوازن.

إن عنوان هذا البحث يطرح الإشكالية الأساسية لمكانة و مساهمة السكن الفردي في تكوين انسجام و بناء المدينة. نهتم بالأخص بالسكن الفردي على شكل تجزئات. هذا النموذج السكني استعمل في القديم لتعمير المدن كما هو مستعمل حاليا في تعمير الأحياء السكنية الجديدة الموجودة عموما بالضواحي الحضرية للمدينة. إن التجزئة كوسيلة لتضيم الفضاءات السكنية تشكل مجال اهتمام خاص في هذا البحث. إن الفضاءات السكنية الحديثة الناتجة عن نموذج السكن الفردي على شكل تجزئات يلفت نظرنا في هذه الدراسة حيث يتميز بنقص في النوعية المعمارية و العمرانية بالمقارنة مع البناء الفردي الموروثة من عهد الاستعمار. إشكالها ووضاءتها تشكل قاطعة من حيث وجه النظر المر فولوجي قاطعة مع النماذج القديمة ولا سيما الموروثة من عهد الاستعمار. نخض بالاهتمام التجزئات البلدية الصادرة في بداية التسعينات إلى وقتنا الحالي و التي تتميز بكثافة بناء قد تصل إلى 50 بيت / الهكتار.

هذه التجزئات البلدية أنجزت في أبطار تكثيف النسيج العمراني طبقا للنصوص القانونية 90- 29 المتعلقة بالتهيئة و التعمير طبقا لإرادة السلطات لتكثيف المناطق الموجودة في الضواحي الحضرية للمدينة. و من هنا نطرح إشكالية تلائم الكثافة في البناء و نوعيته. ثم تبحث بواسطة التحليل المر فولوجي عن الأسباب التي أدت إلى تدهور المحيط السكني في مثل هذه التجزئات .

REMERCIEMENTS.

Je tiens à présenter mes remerciements ainsi que ma profonde reconnaissance pour toutes les personnes ayant contribué de près ou de loin à l'aboutissement de ce travail et particulièrement :

A Mme Hadji Quenza, qui a bien voulu encadrer ce travail de mémoire ; son soutien et ses orientations ont été très utiles pour l'avancement de la recherche.

Aux enseignants de la post-graduation option habitat année 2003-2004 du département d'Architecture de Blida qui ont manifesté leur aide et conseils chaque fois que cela a été nécessaire.

Aux membres du jury

Enfin, à ma famille et particulièrement à mon mari pour sa patience et sa compréhension durant tout ce travail de recherche.

TABLES DES MATIERES

RESUME

REMERCIEMENTS

TABLE DES MATIERES

LISTE DES ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES ET TABLEAUX

INTRODUCTION	12
Problématique générale.	
Problématique spécifique.	
Hypothèses et objectifs de la recherche.	
Méthodologie.	
Structure de la recherche.	
CHAPITRE 1: FORMES URBAINES DE L'HABITAT RESIDENTIEL, LE LOTISSEMENT : NOTIONS PRELIMINAIRES	27
1-1-Formes urbaines et typologie de l'habitat résidentiel.	27
1.1.1-Données historiques et définitions.	27
1.1.1.1 - Habitat à travers l'histoire.	
1.1.1.2 - Forme urbaine.	
1.1.1.3 - Formes urbaines de l'habitat.	
1.1.1.4 - habitat comme composant urbain.	
1.1.1.5 - Rapport de l'habitat individuel à la ville.	
1.1.2- Typologie de l'habitat individuel.	40
1.1.2.1 - Densité et typologie.	
1.1.2.2 - Habitat individuel à faible densité.	
1.1.2.3 - Habitat individuel à forte densité.	
1.1.2.4 - Habitat individuel et l'étalement urbain.	
1.2- Le lotissement.	52
1.2.1- Historique et origine du lotissement.	
1.2.2- Le règlement à travers l'histoire.	
1.2.3- La législation Française vis-à-vis du lotissement.	
1.2.4- Le lotissement et la densification.	
1.2.5- Le lotissement dans le débat urbanistique.	
1.2.6- Le lotissement dans la recherche scientifique	
1.3- Le lotissement en Algérie.	71
1.3.1- Rétrospective de la législation et textes réglementaires liés au lotissement avant et après 1962.	
1.3.1.1 - Période coloniale.	
1.3.1.2 - Période post-coloniale.	
1.3.1.3 - L'évolution de la législation foncière	

1.3.2- Le lotissement communal :	
1.3.2.1 - Différents types de lotissements.	
1.3.2.2 - Le lotissement communal parmi les autres opérations d'urbanisme.	
1.3.2.3 - Mécanismes et processus de formation du lotissement communal.	
1.3.2.4 - Le lotissement communal et la réglementation en vigueur.	
CHAPITRE 2 : CAS D'ETUDE: LES LOTISSEMENTS COMMUNAUX DE LA VILLE DE BLIDA	87
2.1- Formes et typologie de l'habitat individuel de la ville de Blida.	87
2.1.1 - Présentation du site d'investigation : forme et structure urbaine.	
2.1.1.1 – Présentation du site	
2.1.1.2 – Forme et structure urbaine	
2.1.2 - Problématique de développement spatial de la ville.	
2.1.3 - Croissance urbaine de la ville à travers un contexte législatif.	
2.1.4 - Formes d'habitat individuel:	
2.1.4.1 - Habitat précolonial.	
2.1.4.2 - Habitat colonial.	
2.1.4.3 - Habitat postcolonial.	
2.2- Cas d'étude	112
2.2.1- Choix du site.	
2.2.2- Choix des cas d'étude.	
2.2.3- Analyse morphologique des lotissements communaux :	
2.2.3.1 - Lotissements coloniaux	
2.2.3.2 - Lotissements denses récents.	
2.2.3.3 - Etude comparative	
CONCLUSION	147
APPENDICE	
REFERENCES	

LISTE DES ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES ET TABLEAUX

Figure 1.1	Immeuble urbain Place du 1 ^{er} novembre, Blida.	35
Figure 1.2	Immeuble urbain. Place du 1 ^{er} novembre, Blida.	35
Figure 1.3	Le petit collectif. Cas du lotissement colonial 'Marabout', situé sur l'Avenue Mekerkeb Ben Youssef, Blida	35
Figure 1.4	Le petit collectif. Cas du lotissement colonial 'Marabout', situé sur l'Avenue Mekerkeb Ben Youssef, Blida	35
Figure 1.5	Les grands ensembles. La barre d'habitat collectif colonial, Montpensier (l'actuel cité Ben Boulaïd), Blida.	36
Figure 1.6	Les grands ensembles : L'habitat collectif post colonial. La cité CNEP à Sidi Abdelkader, Blida.	36
Figure 1.7	Les grands ensembles : L'habitat collectif post colonial. Les tours de Ouled Yaich, (AADL) Blida	36
Figure 1.8	Exemple de variation de densité selon le découpage sur un même tracé, D. Mangin, Ph. Panerai. Etude d'un lotissement près de Compiègne, France. 1985-86	45
Figure 1.9	Découpage d'un lot en parcelles.	48
Figure 1.10	Différentes occupations d'un lot de 1080 m ² , villas, maisons groupées, maisons en rangée, hangars, etc.	48
Figure 1.11	Lotissements privés de la banlieue, Etats-Unis.	50
Figure 1.12	Welwyn Garden City	52
Figure 1.13	Hampstead Garden City	53
Figure 1.14	Suresnes. La cité jardin. (Plan de masse 1925)	54
Figure 1.15	Milet. Le plan d'ensemble.	56

Figure 1.16	Timgad. Plan d'ensemble	56
Figure 1.17	Monpazier. Le plan de la ville.	56
Figure 1.18	Tissu urbain de Fez.	56
Figure 1.19	Lotissement de Vésinet à Ivelines, en 1856.	59
Figure 1.20	Lotissement résidentiel LAVIGERIE	71
Figure 1.21	Plan d'ensemble de la cité ouvrière du gué de Constantine.	72
Figure 1.22	Plan d'une villa individuelle	72
Figure 1.23	Plan d'étage de l'immeuble collectif.	72
Figure 1.24	Parc le Paradou, (Hydra, Alger)	73
Figure 1.25	Parc d'Annam, (Boulevard Gallieni, Alger).	73
Figure 1.26	Plan SOCARD 1953.	75
Figure 2.1	Problématique du développement spatial de la ville	93
Figure 2.2	Structure urbaine de la ville de Blida à l'époque pré coloniale	89
Figure 2.3	Evolution urbaine de la ville de Blida	90
Figure 2.4	Evolution urbaine de la ville de Blida	90
Figure 2.5	Maisons à patio de la ville de Blida de l'époque pré-coloniale.	102
Figure 2.6	Ilot de maisons à patio de Blida pré-coloniale	102
Figure 2.7	Maison en rangée (période coloniale) de la ville intra muros, Bab zaouia, Blida.	104
Figure 2.8	Maisons en rangée (période coloniale) de la ville extra muros, avenue de la gare (l'actuelle avenue Amara Youcef), Blida	104
Figure 2.9	Villa isolée 'les mimosas' (période coloniale) située au piémont de sidi el kebir dans la vallée des moulins (Ricci), au sud est de la ville de Blida.	105
Figure 2.10	Lotissement Marabout (période coloniale), avenue Mekerkeb Ben Youcef (ex .Avenue sergent André Maginot), Blida.	105

Figure 2.11	Vue partielle du lotissement Cité musulmane (actuel 19 Juin) en chantier.	108
Figure 2.12	Vue intérieure de la cour d'un logement de trois pièces, Cité du 19 Juin, Blida	108
Figure 2.13	Extrait de carte de Blida 1993	108
Figure 2.14	Extrait de photo aérienne année 1995. Source I.N.C.	108
Figure 2.15	Habitat individuel illicite	110
Figure 2.16	Villa immeuble	110
Figure 2.17	Le lotissement post-colonial. (lotissement Laboudi), Blida.	110
Figure 2.18	Coopérative immobilière. (Concorde), Bd. Mohamed Boudiaf, Blida	110
Figure 2.19 a	Plan de situation des lotissements coloniaux de la ville de Blida	115
Figure 2.19 b	Plan de situation des lotissements récents étudiés de la ville de Blida	115
Tableau 2.1	Coopérative immobilière à Blida	111
Tableau 2.2	Inventaire nominatif des lotissements coloniaux	116
Tableau 2.3	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement Dusseaux	121
Tableau 2.4	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement Dusseaux	122
Tableau 2.5	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement Dusseaux	123
Tableau 2.6	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement les Castors	124
Tableau 2.7	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement les Castors	125
Tableau 2.8	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement les Castors	126
Tableau 2.9	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement les Palmiers	127

Tableau 2.10	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement les Palmiers	128
Tableau 2.11	Analyse morphologique des lotissements coloniaux : lotissement les Palmiers	129
Tableau 2.12	Synthèses partielles des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux	130
Tableau 2.13	Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux	131
Tableau 2.14	Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux	132
Tableau 2.15	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Ouali III	133
Tableau 2.16	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Ouali III	134
Tableau 2.17	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Ouali III	135
Tableau 2.18	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Aboudi	136
Tableau 2.19	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Aboudi	137
Tableau 2.20	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Aboudi	138
Tableau 2.21	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Pépinière	139
Tableau 2.22	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Pépinière	140
Tableau 2.23	Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Pépinière	141
Tableau 2.24	Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements récents	142
Tableau 2.25	Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements récents	143
Tableau 2.26	Analyse comparative des lotissements	144
Tableau 2.27	Analyse comparative des lotissements	145

Tableau 2.28	Analyse comparative des lotissements	146
Tableau 2.29	Forme urbaine des lotissements coloniaux	147
Tableau 2.30	Forme urbaine des lotissements récents	148

ABREVIATIONS.

PDAU	Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
POS	Plan d'occupation des sols.
COS	Coefficient d'occupation des sols.
CES	Coefficient d'emprise des sols.
HLM	Habitat à loyer modéré.
AADL	Agence d'amélioration et développement du logement.
PUCA	Plan urbanisme construction architecture.
PAEE	Projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension.
VRD	Voirie et réseaux divers.
SRU	Solidarité et renouvellement urbain.
SNAL	Syndicat national des aménageurs lotisseurs.
L'IPRAUS	Institut Parisien de recherche : architecture, urbanistique, société.
CODRA	Conseil à la décision et à la réalisation en aménagement.
BEREP	Bureau d'études et de restauration et de préservation des quartiers anciens
INC	Institut national de cartographie
URBACO	Centre d'études et de réalisation urbaine à Constantine
STU	Service technique de l'urbanisme.
APC	Assemblée populaire communale.
CADAT	Caisse Algérienne d'aménagement du territoire.
SERP	Société d'équipement de la région d'Alger.
CIA	Compagnie immobilière Algérienne.
ZUP	Zone à urbaniser en priorité.
ZHUN	Zones d'habitat urbain nouvelles.
PUP	Plan d'urbanisme prioritaire.
PUD	Plan d'urbanisme directeur.
CNEP	Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.
ATE	L'aménagement du territoire et de l'environnement.
SOBAIN	Société du bâtiment industrialisé.

INTRODUCTION

Problématique générale

La croissance urbaine démesurée qui caractérise les villes contemporaines en général et les villes algériennes en particulier, est représentative d'une urbanisation par à coups générant des espaces urbains nouveaux souvent déstructurés et non intégrés.

L'identification de toutes les spécificités de ces tissus urbains majoritairement situés à la périphérie, devient une nécessité afin de recomposer ce paysage urbain d'une manière cohérente.

La préservation du patrimoine bâti et de l'environnement est une réaction à la laideur et à la dégradation du paysage urbain des périphéries des villes.

En Algérie, les éléments de rationalité dans la conception de l'habitat sont souvent relégués aux facteurs techniques et économiques. Concevoir l'habitat c'est mettre en équation trois variables essentielles : le nombre de logements, les délais de réalisation et le coût économique. Cet ordre arithmétique est devenu le centre des préoccupations de la politique de l'habitat. Cette dernière a toujours été dictée par une situation de crise donnant la priorité au nombre au détriment de l'esthétique. Cette démarche bien qu'elle résolve en partie les besoins sociaux en matière de logement, crée à long terme des crises multiformes : crises structurelles, esthétiques et sociologiques.

Pour mieux comprendre la politique de l'habitat en Algérie post-coloniale, ses fondements et ses conditions d'émergence, il est important de se référer à ses sources et origines depuis l'époque coloniale.

A la faveur de la reprise économique et particulièrement du plan de Constantine 1958, la municipalité coloniale engage tout un programme urbanistique rendu possible par la disponibilité de terrains situés dans les zones périurbaines laissées en friche. Cette période sera, en outre marquée par la délimitation visible dans le tissu urbain de zones radio-

concentriques dues à l'ouverture des grands boulevards périphériques. L'Algérie constituera à cet effet, et pendant toute la colonisation, un chantier d'idées, d'expériences et d'expérimentation que la métropole française initiera en regard de l'évolution de la réglementation urbanistique et des débats en cours, en matière de production urbaine et architecturale.

L'indépendance en 1962, trouvera la ville en chantier ; la commune n'était ni techniquement ni financièrement en mesure de poursuivre le programme d'urbanisation d'avant 1962.

Du coup, les zones périphériques connurent un arrêt de leur extension. Il fallait attendre les années 70 pour voir redémarrer la construction avec le lancement des différents plans de développement du pays dans lesquels le domaine du bâtiment et de l'habitat occupèrent une place importante. De nouveaux instruments étaient alors mis en place parmi lesquels les ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle) qui reprendront par ailleurs les plans d'implantation des ensembles résidentiels programmés dans le cadre du plan de Constantine.

Historiquement, la création des ZHUN en périphérie, depuis la fin des années 70, a permis un accroissement assez important du patrimoine immobilier.

Après un retard considérable dans la production de l'habitat urbain, l'Etat s'est chargé à la même période de la quasi- totalité des programmes de logements sous forme de grands ensembles.

Le bilan de la production urbanistique de ces trente dernières années laisse cependant apparaître un niveau d'insatisfaction global dont les contours ne sont pas encore suffisamment cernés. En effet, et malgré tous les efforts et moyens considérables qui ont été mis en place, la "crise du logement" persiste autant du point de vue quantitatif que qualitatif.

La législation en matière d'urbanisme a connu une rapide évolution depuis les années 70 (période des premiers instruments d'urbanisme à l'image des instruments français en vigueur) jusqu'à la période actuelle suite à la promulgation de différents textes législatifs dont la loi 90-29 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire et ses différents décrets exécutifs qui consacrent les instruments d'urbanisme dits 'de deuxième génération' (P.D.A.U. et P.O.S.).

La pratique urbanistique, issue alors de la doctrine normative et réglementaire de l'urbanisme moderne consacré par la charte d'Athènes, contribue à la fragmentation de la ville algérienne par le délaissement de la ville ancienne et l'occupation de la périphérie à coups d'opérations

de zonings et de grands ensembles d'habitation. Le sens pris alors par le terme 'habitat' se résumera ainsi au nombre de logements produits structurés, dans la majorité des cas, selon les techniques et préoccupations constructives. Une rupture structurelle et typologique est alors consommée entre la ville existante et sa périphérie.

D'autres formes urbaines nouvelles viendront alors se greffer à cette périphérie : les lotissements d'auto construction et l'habitat spontané.

Dans cette optique, l'habitat individuel sous forme de lotissements, attire notre réflexion, quant aux mécanismes de sa production et de son impact sur la forme urbaine globale.

La politique du lotissement tire ses origines du mouvement moderne et de ses postulats de base : le monofonctionnalisme et la décomposition des fonctions urbaines en zoning ; ce qui a fait de la ville une addition de regroupements résidentiels souvent éloignés des services et équipements collectifs engendrant des espaces urbains déstructurés ne contribuant point au développement de la ville.

Durant les années 90, se développe dans nos périphéries un paysage urbain très différencié, induit par de nouveaux lotissements d'habitat individuel.

Parmi les formes d'habitat qui se développent, un habitat dont les morphologies, les fonctions et les espaces de vie induits, sont en rupture avec l'organisation et les pratiques ayant cours jusque là.

Selon les textes régissant les lotissements d'habitat individuel et ceux depuis la période coloniale, la parcelle acquise est destinée à la construction de l'habitation familiale ; alors que sur le terrain se développe une autre image du lotissement. En effet, l'observation montre que la plupart des habitations intègrent la fonction économique au rez-de-chaussée à travers des locaux d'activités de différentes natures ; quant à la fonction résidentielle par contre, elle est reléguée aux étages supérieurs. On passe alors de la petite villa à la villa immeuble.

Ces nouvelles tendances dans la manière de construire, sont révélatrices de nouvelles pratiques sociales de l'espace.

A ce niveau une question se pose : va t'on vers un nouveau model de l'habitat individuel en comparaison aux modèles urbains d'habiter connus (la maison traditionnelle dans la médina et la villa coloniale) ?

Un mélange de référents culturels traduit par un amalgame de styles, de couleurs et de matériaux auxquels s'ajoutent les malfaçons dues à un manque de savoir faire de la main d'œuvre ouvrière, d'une part, et le caractère inachevé des habitations d'autre part, offre un

territoire confus et désordonné, sans unité ni homogénéité. La non-conformité du plan architectural d'une part et le non-respect du règlement d'autre part, contribuent à la production d'un espace urbain incohérent, constituant ainsi des fragments de ville en quête d'identité et de devenir urbain.

Cependant il est important de rappeler, que le même instrument : le lotissement a permis par le passé de produire un cadre bâti d'une qualité architecturale et urbaine. C'est aussi le cas pour les lotissements coloniaux qui jusqu'à présent et malgré les transformations parfois profondes qu'à subit l'habitat, demeurent homogènes et offrent des espaces urbains de qualité ainsi qu'un cadre de vie satisfaisant.

Alors à ce niveau de la problématique, des questions peuvent être posées :

S'agit-il d'une inadaptation de l'outil réglementaire à la réalité du terrain et aux nouveaux besoins sociaux ? Où se situent alors les blocages quant au respect de la réglementation régissant l'habitat dans le lotissement et quant à la production d'un cadre bâti et d'un paysage urbain de qualité?

D'autre part, l'expansion généralisée des ensembles résidentiels de l'habitat individuel dans la périphérie, est favorisée par le processus de transition de l'économie de marché.

La forte demande de construction de maisons individuelles de la part d'une couche sociale de plus en plus élargie, impose des mesures nécessaires par les pouvoirs publics mettant en place les instruments juridico-administratifs¹ et économiques. Parmi ces mesures, il convient de citer particulièrement celles relatives à la mobilisation foncière² et la question de la propriété.

La situation de crise économique que traverse le pays joue certainement un rôle dans la volonté de l'Etat de produire un urbanisme plus dense que dans le passé.

Le souci d'économie impose aux collectivités de mieux mesurer les impacts financiers de leurs opérations³ urbaines.

La politique de densification au sein du lotissement s'est traduite ces dernières années par un découpage parcellaire dense en vue d'une utilisation rationnelle du foncier d'une part, et d'autre part, répondre favorablement à un grand nombre de demandes en matière de

¹ Refonte de la réglementation (prêt bancaire CNEP)

² Loi 90-25 portant orientation foncière : instaure un marché foncier libre et favorise l'accès au sol pour la construction de maisons individuelles.

³ La politique urbaine actuelle vise à travers ses instruments (PDAU et POS) un réaménagement des quartiers périphériques basé sur des opérations de restructuration et de densification.

logements. Cette nouvelle mesure a encouragé les ménages les plus solvables à quitter les logements collectifs en vue d'acquérir une maison individuelle. Souvent, ces familles modestes (fonctionnaires) tentent de tout hypothéquer pour accéder à l'achat du lot de terrain, mettant de longues années pour commencer la construction. Les coûts élevés des matériaux et de la main d'œuvre qualifiée poussent le propriétaire à choisir des matériaux 'bon marché' et une main d'œuvre disqualifiée contribuant à la production d'un cadre bâti de moindre qualité donnant à ces lotissements le caractère de chantiers permanents....

A ce niveau, on se pose la question : est ce que la densification dans le lotissement a contribué à l'amélioration qualitative de son aménagement spatial, ou bien est-elle source de sa paupérisation ?

Problématique spécifique

Notre recherche part d'une observation sur le terrain du manque de qualité du cadre bâti et du paysage urbain d'une très grande partie de quartiers résidentiels récents.

On s'intéresse particulièrement à l'habitat individuel sous forme de lotissements⁴.

Le lotissement répond à une demande sociale importante c'est aussi un instrument d'aménagement et d'urbanisme privilégié dans la production du cadre bâti contemporain.

Le lotissement comme mode de production du cadre bâti, a permis par le passé de produire et de réaliser des quartiers équilibrés, homogènes, animés et d'une grande qualité formelle et spatiale. C'est le cas pour les lotissements coloniaux qui jusqu'à présent et malgré les transformations parfois profondes qu'a subi l'habitat, demeurent équilibrés et offrent des espaces urbains de qualité ainsi qu'un cadre de vie satisfaisant.

Depuis le début des années 90, se développent dans les périphéries urbaines des lotissements d'habitat individuel qui transforment le paysage urbain Algérien en général, et celui de la ville de Blida en particulier. Ses morphologies et ses fonctions se présentent comme des ruptures avec l'organisation et les pratiques antérieures (découpage foncier d'une monotonie affligeante, une densité élevée pouvant atteindre les 50logts /ha, et qui se traduit par un resserrement du découpage parcellaire, une forte intensité d'occupation du sol souvent au détriment des aspects fonctionnels⁵). Ceci nous interpelle de plus en plus à comprendre les raisons de cet état des lieux :

- Qu'est-ce- qui fait que le lotissement colonial rassemble plus de qualités urbaines que le lotissement récent ?
- La densité serait-elle alors un facteur contribuant à l'appauvrissement formel et spatial du lotissement ?

Par ailleurs, sous d'autres cieux, de nombreux exemples montrent qu'il est possible de produire un cadre bâti et un paysage urbain de qualité dans les lotissements denses.

⁴ Ce sont des opérations foncières, offrant des terrains viabilisés éventuellement avec cahier des charges plus ou moins contraignant. La réalisation des bâtiments se fait à l'unité avec un maître d'œuvre différent pour chaque logement. Contrairement à l'habitat groupé, elles laissent aux acquéreurs de lots la liberté de construire selon leur goût, leurs besoins et leurs possibilités.

⁵ Dépassement du CES prévu pour le lotissement, les parcelles étant petites, les propriétaires ayant tendance à construire sur la plus grande partie de la parcelle ceci accentue la massivité des constructions, crée un déséquilibre entre le bâti et non bâti, et un dysfonctionnement du bâti (problème de vis à vis et le problème d'éclairage).

Cependant il est important de rappeler que cette production s'est faite pour la plupart des cas selon une procédure d'habitat groupé et non selon la procédure du lotissement tel que défini dans la problématique.

Donc à ce stade de développement, il conviendrait de préciser la question de la densité qui conjuguée à d'autres paramètres, (qu'il conviendrait d'identifier) contribuerait à la qualité urbaine des lotissements.

Dans le cadre de cette recherche, les lotissements coloniaux et les lotissements communaux⁶ récents de la ville de Blida seront choisis comme cas d'étude.

Notre choix s'est porté sur la première tranche temporelle (période coloniale) pour l'identification des éléments pertinents contribuant à la qualité du cadre bâti.

Quant à la seconde tranche temporelle (lotissements réalisés à partir des années 90) elle est choisie pour illustrer la problématique de la densité et son corollaire sur le paysage urbain dans le lotissement.

En effet, la loi d'orientation foncière 90-25 et la loi 90-29 relatives à l'aménagement et à l'urbanisme, succédant la loi 82-2, renforcent la législation en matière de maîtrise et rationalisation de l'utilisation du sol.

Appliquées au lotissement, ces lois visent sa densification. Ceci s'est traduit sur le terrain par une densité parcellaire (parcelles de tailles petites de 100 à 300 m² au maximum) en vue de satisfaire principalement un nombre important de demandes en matière d'habitat individuel. D'autres exigences réglementaires en matière d'implantation et de prospect font des cahiers de charges une contrainte majeure pour les propriétaires entravant l'expression de leur besoins avant même le lancement de l'opération.

L'insatisfaction des acquéreurs se traduit sur le terrain par un non respect de la réglementation; il s'ensuit un cadre bâti anarchique altérant la qualité du paysage urbain dans le lotissement.

⁶ Le lotissement communal : initié par la commune qui lotit et vend les lots individuels.

Hypothèses et objectifs de la recherche:

Hypothèses de la recherche :

Aujourd'hui le lotissement est appelé à évoluer dans le sens de la densification ; il convient alors de formuler les questions suivantes :

- Comment clarifier l'adéquation densité/qualité du paysage urbain dans le lotissement communal ?
Faut-il chercher les éléments de réponse dans la réglementation en vigueur ou faut-il les puiser dans les débats actuels sur le rôle et l'impact des tracé et découpage parcellaire dans la production de l'espace urbain⁷ ?

Objectifs de la Recherche :

La présente étude s'insère dans le cadre du débat sur l'habitat individuel et sa contribution à la forme urbaine. On s'intéressera particulièrement à l'habitat individuel sous forme de lotissement avec l'objectif principal de :

- Comprendre les mécanismes de la production architecturale de l'habitat individuel sous forme de lotissement et son impact sur la forme urbaine à travers :
 - D'une part, une contribution à la connaissance des lotissements coloniaux et post-coloniaux et à l'identification de leurs caractéristiques morphologiques.
 - D'autre part, une clarification et une reformulation de la problématique du rapport densité et qualité du cadre bâti dans le lotissement communal.

⁷ « Par lotissement, on entend ici non seulement une procédure juridique de fractionnement de terrains et leur affectation à des usages différents, mais les moyens géométriques de cette division. Etablissement d'un parcellaire en relation avec le tracé des voies et le type de bâtiments à construire. » Ph. Panerai – extrait tissus urbains p75

Méthodologie de la recherche :

La recherche va se développer suivant quatre principaux volets :

1- La collecte de l'information :

1.1- Par le biais de la recherche bibliographique en vue d'un acquis cognitif qui alimentera le commentaire du mémoire.

1.2- La collecte de plans cadastraux et de fonds cartographiques.

Des déplacements répétés auprès des structures appropriées, notamment les services techniques de l'A.P.C., du service des archives du cadastre de la ville de Blida, ainsi que les services des archives nationales et ceux de la wilaya d'Alger, et l'institut national de cartographie (I.N.C), nous ont permis de collecter :

- Des plans cadastraux de la ville.
- Des plans et des photos numériques de plans cadastraux de lotissements coloniaux et post-coloniaux prises lors de la consultation sur place.
- La documentation écrite concernant les permis de lotir et construire pour les lotissements coloniaux (archives).
- Les photos aériennes des parties de la ville concernées par l'étude.

1.3- Le reportage photographique et l'observation sur terrain comme moyens de précision de l'information.

1.4- l'information par le biais de l'entretien (rapprochement du milieu professionnel, des techniciens des services techniques de l'APC et du cadastre).

2- Le traitement de l'information :

Un premier résultat du traitement des informations d'archives nous a permis d'élaborer :

- Un inventaire nominatif et chronologique de la majorité⁸ des lotissements coloniaux. L'inventaire toponymique est présenté sous forme de tableau élaboré pour le besoin de la présente recherche. Voir tableau n° 2.2
- L'élaboration de plan de situation des lotissements coloniaux et post coloniaux (voir plan de situation des lotissements dans la ville).
- La numérisation de plans de lotissements coloniaux à partir de photos numériques prises lors de la consultation des plans cadastraux de la ville de Blida.

⁸ Un nombre de trente deux (32) lotissements coloniaux ont été répertoriés sur les quarante six (46) énoncés par J.DELUZ. Les lotissements sont répertoriés selon leur dénomination de l'époque ainsi que leur période d'approbation suivant les registres d'approbation ou les registres de permis de construire. (Voir archives, en appendice).

- L'actualisation et le complément de plans de lotissements (parcellaire et bâti) à partir du relevé in situ.
- Le traitement du reportage photographique pour le besoin de la recherche.

Cependant, il y a lieu de remarquer qu'un certain nombre de difficultés ont été rencontrées lors de la collecte des informations et des documents liées essentiellement au laisser-aller administratif et à la non compétence des services chargés des archives.

3- L'analyse

Une première préoccupation serait de rechercher une approche méthodologique pertinente et adaptée aux objectifs et aux finalités de la recherche.

La méthodologie s'appuie sur l'analyse morphologique des lotissements suivant deux échelles de lecture : urbaine et architecturale.

En adoptant l'approche morphologique, nous faisons largement appel à l'observation directe et les références principales de notre travail se situent d'avantage dans le bâti et les lotissements observés que dans les écrits.

La lecture du paysage urbain dans le lotissement se base sur l'observation et privilégie les servitudes d'aspect, comme étant des éléments perçus en priorité (tels que les hauteurs, les types de clôture et autres prescriptions architecturales), et leur capacité d'intégration avec l'existant (environnement immédiat et la ville).

L'analyse morphologique de la forme urbaine du lotissement est basée sur la description du tissu urbain qui représente son expression physique et dont il s'agit d'analyser les éléments principaux qui le composent définis par le parcellaire à l'échelle de l'îlot et à l'échelle de la parcelle, le réseau viaire et le bâti

Il s'agit dans un premier temps de décomposer les différents éléments qui composent le tissu urbain en vue de faciliter la lecture puis procéder à leur recombinaison et leur mise en rapport pour des lectures interprétatives qui constitueront les premiers résultats de l'analyse.

La lecture du lotissement est abordée dans la présente recherche comme une configuration spatiale dont il s'agit d'appréhender la logique et l'organisation morphologique à travers un processus historique.

Une telle démarche privilégie certes la dimension physique dans la lecture de l'espace urbain ; cependant d'autres niveaux de lectures et d'analyses (historiques, économiques et sociologiques) pourraient révéler d'autres informations susceptibles de clarifier davantage la question du lotissement.

L'analyse concernera, dans un premier temps, les lotissements coloniaux et dans un second temps les lotissements récents. Le choix des lotissements est arrêté à quelques échantillons représentatifs de la ville. D'autre part, le nombre est limité pour des raisons de faisabilité en durée et en disponibilité du fond documentaire graphique.

Cette analyse mettra en exergue les caractéristiques morphologiques des tissus urbains des lotissements communaux de la ville de Blida, ainsi que leur typologie dont le choix répond à un certain nombre de constantes et de variables.

Les constantes sont : (même site d'implantation qui est la ville de Blida, se sont toutes des opérations planifiées, avec le même instrument de production du cadre bâti qui est le lotissement, et la même typologie du bâti : habitation individuelle à jardins)

Alors que les variables sont : (la période d'implantation dans la ville, la densité, le découpage parcellaire et les formes de groupements).

A travers l'analyse morphologique des lotissements coloniaux, nous essaierons :

- De contribuer à la connaissance de ces ensembles urbains qui font partie de notre histoire et patrimoine urbain qui subit actuellement des transformations parfois profondes altérant leurs qualités urbaines et architecturales. Ainsi nous espérons contribuer à la connaissance de la production du cadre bâti de la ville de Blida depuis le XIXème siècle. Cette dernière demeure inexplorée comparée à la ville de Blida pré-coloniale, qui a fait l'objet de nombreuses investigations et analyses urbaines.
- D'identifier les éléments pertinents dans la production du cadre bâti colonial d'une part, et d'autre part, de vérifier les hypothèses évoquées dans la problématique.
- De considérer l'analyse comme outil opérationnel quand il s'agit de concevoir et de projeter de nouveaux tissus urbains.

L'analyse morphologique des lotissements post coloniaux se limite aux lotissements récents, réalisés à partir des années 90. Cette tranche temporelle est choisie pour illustrer la problématique de la densité et son corollaire sur le paysage urbain.

La présentation et l'organisation des informations de l'analyse se feront selon des fiches techniques élaborées sous forme de tableaux pour le besoin de cette recherche. Chaque cas d'étude sera présenté sur une fiche d'analyse, où le tissu urbain est saisi comme une configuration spatiale qu'il s'agit de décomposer pour faciliter la lecture des éléments principaux qui le caractérisent : le parcellaire (à l'échelle de l'îlot et de la parcelle), le viaire et

le bâti. Voir tableaux 2.3 à 2.11 concernant les lotissements coloniaux et les tableaux 2.15 à 2.23 concernant les lotissements récents.

La recomposition des différents éléments et leur mise en rapport renvoient à des interprétations qui constitueront les premiers résultats de l'analyse, présentés sous forme de tableaux élaborés spécifiquement pour cette recherche à savoir tableaux de synthèse (tableaux 2.12 à 2.14 et 2.24 à 2.25) et tableaux d'analyse comparative (tableaux 2.26 à 2.28).

La conclusion :

Des conclusions partielles termineront les différents chapitres du mémoire.

Une conclusion générale conclura cette recherche et clarifiera la nature de la question développée par une reformulation de la problématique du lotissement communal dans son rapport densité et qualité du paysage urbain.

Enfin, quelques perspectives de recherches ultérieures concernant le thème seront proposées.

Structure du mémoire :

La présente recherche s'inscrit dans la démarche générale de tout projet à caractère scientifique à savoir l'observation d'un phénomène, formuler les hypothèses, la vérification par l'analyse de l'objet étudié et enfin les résultats et les interprétations.

Dans cette ligne de pensée, la recherche va se développer selon les phases suivantes :

- Une introduction générale.
- Deux chapitres principaux : le premier consacré à l'investigation théorique basée essentiellement sur la recherche bibliographique. Le second, à l'analyse des cas d'études.
- Une conclusion qui présentera quelques perspectives de recherche concernant le thème.

- Introduction générale.

Le travail sera présenté par une introduction générale qui va situer le contexte global dans lequel se déroule la recherche à travers la définition de la problématique qui l'a suscité. On trouvera dans cette partie, la problématique générale et spécifique, les objectifs, les hypothèses, la méthodologie ainsi que la structure du mémoire.

- Chapitre 1 :

Ce chapitre basé essentiellement sur la recherche bibliographique, constitue un support cognitif à la recherche. Dans ce chapitre, nous abordons les notions préliminaires concernant les formes urbaines et les typologies de l'habitat résidentiel, le lotissement en tant que mode de production du cadre bâti en général, et le lotissement en Algérie en particulier.

Dans un premier temps, nous donnons un aperçu sur les formes urbaines planifiées et plus particulièrement, les formes urbaines planifiées de l'habitat individuel. En effet, les formes les plus marquantes se sont développées au delà des limites des villes après l'avènement de la révolution industrielle quelque soit le lieu et sous des aspects souvent identiques (réurrence dans les modalités d'agrégation et de groupements rencontrés dans l'habitat pavillonnaire ou l'habitat en bande dense). Cependant des particularités architecturales et urbanistiques sont notables d'un pays à l'autre. Pour l'étude typologique de l'habitat individuel, nous nous basons sur des classifications typologiques où les auteurs ont choisi le critère de densité pour différencier entre l'habitat individuel à faible densité et habitat individuel à forte densité. Cependant nous accordons plus d'intérêt à la classification typologique de l'habitat individuel telle que développée par D. MANGIN et PH. PANERAI. Ces derniers introduisent la notion

de découpage parcellaire qui constituera un des paramètres d'analyse des cas d'études de la présente recherche.

Ce chapitre développera également le corpus théorique sur le rapport de l'habitat individuel à la ville, sur ses capacités à générer de l'urbain et présentera le débat et les arguments concernant le mode de production de l'habitat individuel et la question de l'étalement urbain.

Il sera question dans ce chapitre du lotissement comme instrument privilégié pour l'urbanisation des villes aussi bien dans l'histoire que dans l'urbanisme contemporain.

L'histoire des villes nous enseigne que de nombreux centres d'agglomérations ont été créés par lotissement ; et que la logique et l'opérationnalité de la procédure a permis de produire des tissus urbains variés et d'une qualité urbaine et architecturale. Cependant la pratique normative et réglementaire de l'urbanisme contemporain dans sa vision restrictive, réduit cette procédure de lotissement à la production de l'habitat individuel en secteur monofonctionnel.

A ce niveau de développement, il apparaît alors nécessaire d'aborder le lotissement en Algérie à travers une rétrospective de la législation et textes réglementaires liés au lotissement avant et après 1962.

Cette revue à travers l'histoire de la législation vis-à-vis du lotissement nous permet de comprendre et de saisir l'impact de la législation Française sur l'évolution du lotissement en Algérie, et en l'occurrence comprendre les mécanismes de production architecturale et urbaine de l'habitat individuel dans le lotissement communal. Ce dernier, est choisi pour illustrer la problématique de la recherche.

- Chapitre 2 :

Dans ce chapitre, il sera question des lotissements communaux de la ville de Blida (lotissements coloniaux et les lotissements post-coloniaux récents), choisis comme cas d'études pour illustrer la problématique de la recherche.

Dans un premier temps, on présente le site d'investigation, pour ensuite citer suivant les différentes périodes de l'histoire de la ville (pré-coloniale, coloniale et post-coloniale), l'essentiel des formes et typologies de l'habitat individuel de la ville de Blida.

L'histoire urbaine de la ville appuyée par l'investigation des archives des lotissements nous permet de les situer sur la carte de la ville de Blida, et de dresser un inventaire nominatif et chronologique de la majorité des lotissements coloniaux.

Dans un second temps, on procède à l'analyse des caractéristiques morphologiques d'échantillons représentatifs de lotissements coloniaux et de lotissements post-coloniaux récents. Les éléments analysés sont présentés sur des fiches d'analyse sous forme de tableaux pour chaque cas d'étude, suivies de fiches d'analyse comparative en vue d'identifier d'autres paramètres qui conjugués au paramètre densité contribueraient à la qualité du paysage urbain dans le lotissement communal récent.

- **Conclusion**

En conclusion, une lecture interprétative des éléments analysés nous permet de présenter les résultats auxquels on serait parvenu, ainsi qu'à reformuler la problématique de l'adéquation densité-qualité du paysage urbain dans le lotissement communal et présenter quelques perspectives de recherches ultérieures concernant ce thème.

CHAPITRE 1

FORMES URBAINES DE L'HABITAT RESIDENTIEL, LE LOTISSEMENT : NOTIONS PRELIMINAIRES

1.1-Formes urbaines et typologie de l'habitat individuel.

1.1.1- Données historiques et définitions.

1.1.1.1- Habitat à travers l'histoire.

- A l'époque médiévale, les villes se caractérisaient par leurs enceintes qui les séparaient des vastes espaces non construits réservés à l'agriculture et la campagne.

- Dans les villes musulmanes les maisons à cour sont petites à moyenne de taille. Les grandes demeures ou maisons de campagne se situent au-delà des enceintes. Dans la ville de Blida, les grandes demeures de l'époque ottomane se situent dans les orangeries ou el bhira et sont connues sous le terme de bradj. L'habitat individuel était la forme la plus répandue de l'époque, il se caractérisait par son introversion autour d'une cour intérieure ou patio (facteurs climatiques et culturels). D'après l'étude menée par BENHAMOUCHE M. dans son ouvrage « les quartiers résidentiels et les organisations populaires à Alger à l'époque Ottomane » [1], les quartiers résidentiels sont placés sous l'autorité des cheikhs qui délimitent les dimensions des quartiers¹. La logique d'implantation des quartiers résidentiels est telle, que, chaque quartier est implanté à proximité d'un centre d'équipement propre à lui (zaouïa, hammam, fontaines, four, et boutiques (hawanit). Le tout relié étroitement au noyau central (souks) de la ville. Hormis les facteurs économiques, s'ajoutent des facteurs religieux et ethniques dans l'organisation et la répartition spatiale des quartiers.

¹ Voir partie traitant de la gestion urbaine, où il est noté que les dimensions des quartiers résidentiels sont de l'ordre de 4 à 5 hectares maximum, souvent moins, avec une population de 1000 à 2000 habitants, environ 200 à 400 familles.

- La révolution industrielle bouleversera par la suite toutes les données de l'organisation urbaine traditionnelle.

La ville européenne jusqu'au XIX^{ème} siècle, était très dense. A ceci plusieurs explications : la structure familiale regroupait plusieurs générations ; la ville se développait à l'intérieur d'enceintes défensives qui limitaient pour longtemps l'aire de la ville. Les tissus urbains des villes étaient équipés en commerces et en artisans. La rue était un lieu de vie avant d'être un axe de desserte ou de transit. La révolution industrielle et les mutations ont fait évoluer la ville. L'homogénéité sociale et fonctionnelle des villes a disparu. Des quartiers bourgeois et des quartiers prolétaires se sont juxtaposés. Les villes se sont multipliées en nombre et surtout en taille. Les quartiers aisés se sont équipés et dédensifiés tandis que ceux des ouvriers étaient densifiés en population et sous équipés. Cette dégradation des villes, parallèlement à leur expansion, a conduit au développement de théories « hygiénistes » qui préconisait l'éclatement des structures urbaines et leur reconstruction sur un mode diffus selon les principes de la charte d'Athènes.

- Une grande nouveauté dans le domaine de l'habitat apparaît à la fin du siècle quand EBENEZER HOWARD préconise la cité jardin, groupement de maisons individuelles avec jardins privatifs et rues plantées d'arbres ; d'Angleterre, elle gagne alors tout le continent [2]. P 47

Ce modèle fut repris par RAYMOND UNWING et BARRY PARKER avec l'expérience de Letchworth puis celle de Hampstead en développant de nouveaux principes de composition urbaine tel que le traitement de l'angle de deux voies, l'introduction du 'close', les transitions entre espace privé et espace privatif et le traitement architectural des façades obtenu par des motifs associant plusieurs maisons dans une composition pittoresque.

- Après la deuxième guerre mondiale, la reconstruction, la salubrité et l'hygiène, incitaient les rationalistes (architectes et urbanistes) à créer un style international qui prône l'importance du soleil et les espaces verts. Il en résulte une reconstruction à l'identique, de grands ensembles d'habitat collectifs comme unités autonomes entourés de verdure. Plus tard, et comme réponse au besoin social en matière de logement, et comme alternatives aux grands ensembles ; d'autres formes d'urbanisation sont apparues tels que les lotissements d'habitat individuel et les villes nouvelles.

Une brève revue de quelques typologies d'habitat planifié montre que se soit à travers le lotissement, le grand ensemble ou la ville nouvelle, le caractère morphologique de l'organisation de l'espace est décisif. Leurs caractéristiques formelles sont géométriques, identiques et répétitives.

Nous nous intéressons dans cette étude à l'habitat individuel sous forme de lotissement et sa relation à la forme urbaine. De nombreux chercheurs ont tenté de définir la forme urbaine, nous ne citerons que quelques définitions ayant un rapport avec nos préoccupations dans cette étude.

1.1.1.2 - Forme urbaine.

Les discours sur la forme urbaine sont apparus en réaction contre les principes des CIAM conduisant à la dissociation ville/architecture. Ils cherchent à réintégrer le problème architectural dans son contexte urbain global. L'étude du rapport de l'architecture (typologie) avec la ville (morphologie) est présentée comme une nouvelle manière de saisir l'histoire urbaine à travers l'évolution de sa forme, de ses tissus.

Un autre important débat sur la forme urbaine compacte ou étalée se développe actuellement à partir du concept de durabilité : « ... une forme urbaine durable est définie comme celle qui a la capacité de survivre au processus de transformations et offre une qualité urbaine en réponse aux besoins variables dans la durée ». [3]

La notion de forme urbaine dans de nombreux travaux de recherche développés ces dernières années, rejoint le thème générique de « la forme du tissu urbain. »

- ALBERT LEVY, dans sa définition de la forme urbaine, distingue le contenant (substance physique) et le contenu (substance sociale). La forme est le lieu de convergence et d'articulation de ces deux substances. Pour l'identification et la classification des discours traitant de la forme urbaine nous nous basons sur son ouvrage « Le plan et l'architecture de la ville ». [4]

- SAVERIO MURATORI, dans ses travaux sur Venise, adopte une approche nouvelle basée sur l'analyse typologique sur ses aspects techniques, théoriques et historiques en appréhendant la forme urbaine à partir de sa croissance. Les concepts de typologie sont posés comme moyen d'étude primaire de la connaissance des tissus urbains à partir de leurs croissances. La structure urbaine résulterait d'un rapport entre le processus de stratification et de transformation des tissus historiques. A ce niveau de réflexion, il tire les conclusions suivantes :

« - le type ne se caractérise pas en dehors de son application concrète, c'est-à-dire en dehors de son tissu construit ;
 - le tissu urbain à son tour ne se caractérise pas en dehors de son cadre, c'est-à-dire en dehors de l'étude de l'ensemble de la structure urbaine ;
 - l'étude d'une structure urbaine ne se conçoit que dans sa dimension historique, car sa réalité se fonde dans le temps sur une succession de réaction et de croissances à partir d'un état antérieur »

- CARLO AYMONINO s'appuie sur cet acquis pour définir et systématiser les concepts de la forme urbaine. Il introduit la notion de rapport dialectique entre la typologie du bâti et la forme urbaine. Il affirme que ce rapport est fondamental dans la morphologie urbaine et que sa perte caractérise la crise de la ville contemporaine.

- L'équipe Française de PH. PANERAI, J. CASTEX, P. CELESTE, J. DEPAULE et D. MANGIN, se base sur l'apport Italien, notamment sur les travaux d'AYMONINO. La forme urbaine est définie :

«...comme la ville dans son ensemble. Les formes urbaines incluent des tracés, des découpages, et des dispositions matérialisées, construites et inscrites sur le sol. »

- Selon CULLEN, BACON, SITTE et LYNCH et l'équipe Français : PANERAI, CASTEX et CELESTE dans leur analyse de la ville de Versailles, la forme urbaine est définie en tant qu'espace physique ; sa connaissance à travers l'analyse de cartographies et autres documents graphiques ; permet de clarifier la logique du tissu et de son tracé. La forme urbaine concerne également la troisième dimension et l'expression plastique (couleur, matériaux, textures, styles).

- ALBERT LEVY et d'autres spécialistes accordent une grande importance au tissu urbain dans leur approche à la forme urbaine, et le définissent comme étant un système dont les éléments physiques constitutifs sont : le viaire, parcellaire, bâti, l'espace libre et le site, et leur mise en relation mutuelle dans le temps.

- GEORGE BAIRD, souligne l'importance de la parcelle comme dimension élémentaire de la forme urbaine « ...le sol est divisé en parcelle et que la dimension et la forme de la parcelle sur laquelle doit être érigé un édifice, quel qu'il soit, auront un effet décisif sur la forme que pourra prendre l'édifice. » [5]

- SAIDOUNI MAOUIA dans son ouvrage *Eléments d'introduction à l'urbanisme*, définit la forme urbaine comme un langage spatial qui exprime la distribution des éléments constitutifs de l'espace urbain, selon des principes notamment géométriques (axialité, tracé, trame, figure...)

Conclusion.

Dans de nombreuses études, il a été démontré également l'impact de la réglementation sur la forme urbaine. Dans le rapport de synthèse de l'étude *Aménagement des secteurs d'habitat individuel*, initié par le ministère d'urbanisme et de la construction et intitulé : « *Aménagement des lotissements : recommandations.* » il a été souligné l'impact des règles d'urbanisme sur la forme urbaine des lotissements ; tels que la hauteur, l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, le parcellaire, l'emprise au sol, les aspects des constructions et les clôtures.

Les instruments d'urbanisme, ont un effet sur la forme urbaine. A ce propos, M. SAIDOUNI définit le POS (plan d'occupation au sol) en tant qu'instrument de composition urbaine, en mesure d'émettre des règles génériques de formes urbaines, sur la base de connaissances approfondies de formes urbaines et architecturales existantes. Il qualifie ce type d'urbanisme de qualitatif qui peut aller jusqu'à la définition de volumes urbains et de formes des îlots, qui guide fortement l'architecte dans son travail de conception, et va au-delà de l'intérêt traditionnel de l'urbanisme pour l'affectation du sol et des droits de construire.

1.1.1.3 - Formes urbaines de l'habitat.

Tel qu'exprimé par AIDO ROSSI, « l'habitat constitue un fait urbain prédominant dans la composition de la ville et la forme adoptée par les types d'édifices résidentiels, leurs caractéristiques typologiques, sont étroitement liées à la forme urbaine »

Nous essayerons à travers ce développement de citer les différents types de l'habitat et leur contribution à la forme urbaine.

- Les formes de l'habitat individuel.

Dans son ouvrage « *Les espaces urbains dans le monde* », PIERRE LABORDE définit l'habitat individuel ou la « maison unifamiliale », comme une construction qui repose directement sur le sol et habitée par un seul ménage. C'est le type d'habitation le plus recherché parce qu'il offre un maximum de liberté et d'individualité, des possibilités

d'appropriation et de densification. C'est une forme d'habitat très ancienne qui a servi à l'urbanisation des villes. Certaines villes d'Afrique² ne connaissent que ce type de construction.

On peut distinguer deux types d'habitat individuel, le type social paru notamment avec l'avènement des classes prolétariennes, et le type promotionnel pour les classes sociales aisées et privilégiées et qui se traduit par des expressions urbaines favorisant les différences et l'individualité. Ce type d'habitat se caractérise par l'étendue de la parcelle et par la qualité de l'environnement et du site.

L'habitat individuel est constitué dans sa plus grande partie d'un ou de deux niveaux maximum, ses dispositions varient selon que l'habitation soit isolée, mitoyenne, ou en bande continue.

Cette forme d'habitat, nous intéresse directement dans cette recherche, elle sera développée plus en détail dans le chapitre ultérieur³.

- Les formes d'habitat collectif.

L'habitat collectif concerne les immeubles divisés en plusieurs logements ce qui favorise en général la densité de population par hectare. Il se présente sous une grande variété de formes et de dimensions.

Il est intéressant d'étudier l'évolution de l'habitat collectif en Algérie et en particulier dans la ville de Blida depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. Cependant cette étude ne constitue pas l'objectif de cette recherche. On se limitera donc à l'observation et à la description sommaire des formes urbaines induites par quelques immeubles à usage collectif que nous pouvons rencontrer dans la ville.

- L'immeuble urbain.

Situé dans la ville, l'immeuble est inscrit entre mitoyens, à l'alignement ; il se caractérise par la non obligation d'appropriation du sol et par une distribution collective. Le hall d'entrée, la cage d'escalier, le palier et la cour constituent les moyens d'accéder au logement. La relation à l'espace public, est à la fois individuelle (les fenêtres d'un logement éventuellement prolongées d'un balcon) et collective (l'entrée de l'immeuble et

² Comme Niamey au Niger. voir chapitre 4 p : 89 de l'ouvrage 'les espaces urbains dans le monde' de Pierre Laborde.

³ Voir chapitre 2 , paragraphe 2.1 : Formes et typologie de l'habitat individuel de la ville de Blida.

le rez- de -chaussée de la façade en arcade sur la rue). L'immeuble urbain peut être mixte, associant le commerce et les équipements au rez-de-chaussée. Figure 1.1 et 1.2

-Le petit collectif.

Situé à la périphérie immédiate de la ville, l'immeuble sur la parcelle est entouré de jardins ; ce type d'habitat est apparu durant l'époque coloniale sous forme de lotissements mixte⁴ où l'habitat individuel jouxte l'habitat collectif dans une conception rappelant les principes fondamentaux de la composition urbaine en terme de découpage parcellaire, d'alignement des clôtures et de mitoyenneté contribuant fortement à la structuration de l'espace public et au paysage urbain dans le lotissement.

Cette forme d'habitat appartient à une tradition urbaine ancienne qui répond aujourd'hui à une demande sociale accrue et sur laquelle la promotion privée base une part non négligeable de son activité. Grâce à la superposition des logements, ces petits collectifs pourraient répondre au critère de densité dans les lotissements récents. Figure 1. 3 et 1.4

-Les grands ensembles.

Les grands ensembles, terme désignant un groupement de plusieurs immeubles collectifs situés en périphérie. Issus du mouvement moderne, ces ensembles présentent des avantages : économie de terrain, de voiries et réseaux divers et de gestion et favorisant la densité. Ces ensembles ont été édifiés pour répondre à un objectif d'ordre quantitatif en matière de logement, il s'en est suivi des cités de grande taille, aux typologies monotones difficiles à gérer.

Dans son rapport à la ville, l'habitat collectif fait appel à un certain nombre de critères : l'éloignement et le niveau d'équipement et son corollaire l'absence d'animation et de vie urbaine dans ces ensembles.

Dans ce type de tissu, les dispositions morphologiques ne permettent pas l'appropriation ni la densification du logement ; la forme urbaine se trouve donc figée.

Il est cependant nécessaire de remarquer que les premiers HLM (habitat à loyer modéré) et les premiers ensembles modernes qui se sont implantés dans la périphérie immédiate des villes Algériennes en général, et de la ville de Blida en particulier, durant la période

⁴ Tels que les lotissements : Rosazza, et chemin du marabout. Voir chapitre cas d'étude : analyse morphologique des lotissements coloniaux.

coloniale répondent à un souci d'insertion et de prolongement du tissu existant ainsi qu'à une composition urbaine où l'espace public constitue un élément fondamental de la forme urbaine. Tandis que la majeure partie de l'habitat social qui succède n'est qu'une succession de blocs type sans référence au site, ni à la qualité urbaine et architectural⁵.

Figure 1. 5 et 1.6

- L'immeuble tour.

L'immeuble tour est la forme extrême de l'habitat collectif. Il se caractérise par une économie du foncier et par une forte densité pouvant atteindre 250 logements à l'hectare. Cependant la forme urbaine induite ignore toute référence à la ville, et l'espace public sans statut précis. Comme dans le cas des grands ensembles, les dispositions morphologiques ne favorisent pas les appropriations ni l'évolution de la forme urbaine.

L'immeuble tour induit de nouvelles formes urbaines dans la périphérie des villes Algériennes en général, et celles de la ville de Blida en particulier. Exemple les tours de Ouled-Yaich. Figure 1.7

- Les formes d'habitat semi collectif.

C'est une forme d'habitat intermédiaire entre l'individuel et le collectif. Il se traduit par l'agencement vertical de deux à trois habitations, chacune d'elles dispose d'un accès indépendant.

Cette solution est généralement adoptée pour combiner les avantages de l'individuel et du collectif en matière d'économie, de réalisation et de terrain.

On pourrait aussi définir ce type d'habitat par sa complexité et les possibilités qu'il offre de combiner, d'assembler, de superposer les logements entre eux, dans un souci à la fois de densification et de ressemblance à l'habitat individuel.

La France a connu dans les années 70 un certain nombre d'expériences d'habitat intermédiaire dont le résultat a donné des améliorations notables à l'organisation interne des logements, cependant, selon certains urbanistes, l'observation de la majorité des réalisations montre d'un côté, le travail élaboré sur l'intérieur de la cellule et de son mode de groupement et de l'autre côté, l'espace public est traité de manière résiduelle.

En Algérie, les projets d'habitat semi collectif demeurent réduits. Il serait intéressant dans une recherche ultérieure d'analyser certaines opérations ayant été conçues dans un contexte dense.

⁵ Voir la communication 'habitat et intégration urbaine' du BEREPA (bureau d'études de restauration et préservation des quartiers anciens) du colloque international d'Oran 1987 'Les tissus urbains'. Cette communication est extraite d'une étude sur le patrimoine immobilier existant, menée par le BEREPA pour le compte du ministère de l'urbanisme et la construction.



Figure 1.1 et 1.2 : Immeuble urbain. Place du 1^{er} novembre, Blida.
Source : photo de l'auteur.



Figure 1.3 et 1.4 : Le petit collectif.
L'immeuble d'habitat collectif est intégré à l'habitat individuel en lotissement. Cas du lotissement colonial 'Chemin du Marabout', situé sur l'Avenue Mekerkeb Ben Youssef, Blida.



Figure 1.5 : Les grands ensembles.
 La barre d'habitat collectif colonial, Montpensier (l'actuel cité Ben Boulaid),
 Blida.
 Source : photo de l'auteur.



Figure 1.6 et 1.7 : Les grands ensembles.
 L'habitat collectif post colonial. A gauche la cité CNEP à Sidi Abdelkader, Blida
 à droite les tours de Ouled Yaich, (AADL) Blida.
 Source : photo de l'auteur.

1.1.1.4 – Habitat comme composant urbain.

L'histoire des villes montre que l'habitat n'est pas limité uniquement à la fonction loger ou abriter mais s'étend pour englober toutes les activités destinées à assurer et satisfaire les relations de l'être humain à son environnement. A travers la notion d'habitat, le logement est situé dans une problématique d'ensemble qui le rend indissociable de ses prolongements immédiats et de l'espace urbain qui le structure.

Les aires résidentielles constituent l'usage fondamental de la ville. Elles constituent la plus importante des composantes de l'espace urbain. Pourtant dans l'aménagement contemporain des villes, le zonage est appliqué pour séparer les lieux d'habitations de travail, de commerce et des loisirs. La fonction résidentielle est souvent considérée comme la moins importante des fonctions urbaines. La priorité est donnée à la localisation adéquate des activités économiques pour leur rentabilité et les aires résidentielles sont rejetées plus éloignées et isolées. Il en résulte un sous équipement de ces espaces résidentiels et une sous utilisation des espaces urbains des centres villes⁶.

Il devient donc impératif de favoriser la multifonctionnalité dans l'urbanisation des nouveaux ensembles urbains et donc travailler sur une forme urbaine qui permet d'accueillir une grande diversité de fonctions et d'usages.

Le rôle de l'habitation ne se limite pas aux pratiques circonscrites à son enceinte et à leur organisation interne ; c'est aussi le rapport de l'habitation à l'extérieur qui a changé ainsi que ses significations. Les lotissements récents donnent une nouvelle image de l'habitation individuelle, nouvelle image sociale traduisant une manière d'occuper, de consommer et de s'approprier l'espace.

Si dans la théorie, le règlement est un des facteurs explicatifs de la forme d'habitation et de la typologie urbaine, dans la réalité et sur le terrain, l'absence de respect des normes, de contrôle et de suivi favorise l'apparition de nouvelles typologies hybrides⁷ : villa immeuble. Le modèle obtenu est une bâtisse dite villa immeuble, constituée d'un rez de chaussée réservé aux locaux pour activités économiques et les étages agencés en appartements avec accès indépendant.

⁶ En référence aux quartiers adjacents aux centres-villes, particulièrement les noyaux historiques qui se sont vus vidés de leur population au profit des activités commerciales jugées plus rentables.

⁷ Actes du colloque international, Alger face aux nouveaux défis de l'urbanisation, par Abda Zoulikha, sociologue- chargée de recherche : Le nouvel habitat individuel dans les périphéries algéroises.

1.1.1.5 - Rapport de l'habitat individuel à la ville.

L'habitat individuel est la forme la plus ancienne ayant contribué à la formation et à l'urbanisation des villes.

L'habitation individuelle est une solution résidentielle très appréciée par la société vu qu'elle procure plus d'espaces privatifs et plus de possibilités d'appropriation.

Les besoins relatifs à l'habitat ne se limite pas à l'habitat strictement individuel et l'intérieur du logement mais il s'étend aussi à sa capacité de générer de l'urbain par différentes modalités d'agrégation, de regroupement pour produire des espaces urbains d'une grande valeur collective et d'urbanité. A ce titre la maison individuelle traditionnelle représente un bon exemple d'urbanité.

Pour cette raison, l'une des taches de la planification de l'habitat consiste à favoriser le développement d'une vie collective en donnant la priorité dans la conception à l'espace public, support de la structure spatiale.

Cependant, dans l'habitat individuel contemporain la relation du bâti à l'espace public est faiblement déterminée, elle se résume à un problème d'accès. Alors que l'habitat traditionnel, se caractérise par la hiérarchie de ses différents espaces urbains, qui se succèdent créant des espaces transitoires entre l'habitation et l'espace urbain : espace collectif, semi collectif, privé.

Dans les lotissements d'habitat individuel, l'espace public constitue la partie la plus perçue visuellement, la maîtrise de son aspect d'ensemble est tributaire du respect d'un certain nombre de prescriptions que pourrait contenir le cahier des charges en terme de clôtures, d'implantation, de plantation, de codification des formes, des matériaux et des couleurs.

Dans le domaine de l'habitat, l'analyse des extensions urbaines post coloniales de la ville de Blida comme d'ailleurs dans la plupart des villes Algériennes, montre à l'évidence une absence de référence à la ville : absence de composition urbaine, absence d'aménagement des espaces extérieurs éloignement et sous équipement.

Les lotissements récents se développent sans aucun lien avec les quartiers existants, sans prise en compte du site dans lequel ils s'inscrivent, contribuant ainsi à banaliser la ville, à en affaiblir l'identité.

Les principes essentiels d'organisation urbaine (géométrie des parcelles, alignement, mitoyenneté, hauteur et pente des toitures), qui avaient donné à la ville sa cohérence et sa richesse doivent être repris dans la conception des nouvelles extensions.

Les lotissements doivent être en continuité avec les quartiers environnants par la trame viaire qui sera le support de cette continuité, et par des trames d'articulation qui assurent la

continuité entre les différents tissus urbains et constituent des repères contribuant à leur identification.

1.1.2- Typologie de l'habitat individuel.

1.1.2.1 - Densités et typologie.

Qu'elle renvoie à un concept ou une mesure, à une figure ou un outil, à un rapport ou une valeur, la densité divise les acteurs et usagers de l'espace. Depuis la fin des années 80, des expositions, des colloques, ou des communications dans des revues professionnelles lui sont régulièrement consacrés.

Aux Pays-Bas, sont réalisés des programmes d'habitat individuel groupé de grande densité. En Suisse, un rapport du Conseil Fédéral, daté de 1987, recommande implicitement la densification des périmètres déjà construits.

Les politiques d'aménagement sont plus que jamais confrontées aux conséquences économiques, sociales et environnementales de l'étalement urbain; où la production de l'habitat individuel est majoritaire.

Mais avant toute chose, à quoi renvoie le mot de densité et quelles en sont les définitions recensées et courantes? Entre faible densité et forte densité, est-il possible de définir avec précision quelle devrait être la densité idéale ?

Dans l'appel d'offre de recherche lancé en France par PUCA⁸ (plan urbanisme construction architecture), portant sur l'habitat individuel dense, évoquant la problématique de la densité, plusieurs définitions ont été données. Nous citons certaines d'entre elles :

La définition de la densité est multiple selon le point de vue adopté, l'échelle que l'on considère, l'outil qu'elle constitue, et bien entendu, l'objet mesuré, qu'il soit réglementaire ou analytique.

Au niveau réglementaire, la densité parcellaire se mesure selon deux outils principaux : le COS (coefficient d'occupation au sol), qui constitue un rapport entre surface construite et

⁸Cet appel d'offre de recherche lancé en février 2005 par PUCA (plan urbanisme construction architecture) a été élaboré par Sabri Bendimerad, architecte, enseignant à l'Ecole d'architecture de Paris Malaquais et Pascal Chombart de Lauwe, architecte enseignant à l'Ecole d'architecture de Marne-La-Vallée.

surface au sol et CES (coefficient d'emprise au sol) l'emprise constructible au sol qui relève à la fois du niveau réglementaire et analytique.

Au niveau de la morphologie urbaine, un rapport est à établir entre la densité et qualité morphologique correspondante. Ce qui rend nécessaire de définir à quoi correspondent qualitativement et morphologiquement les densités de surface et à partir de quels seuils précisément elles peuvent être acceptées dans l'habitat individuel ?

A l'échelle géographique humaine, la notion de densité urbaine évoque un rapport entre une population et une aire (nombre d'habitants à l'hectare). Mais elle est aussi « un concept opératoire pour les constructions théoriques du lien social, lorsqu'elle est associée à la question de la densité sociale et à l'anonymat des grandes villes » [6]

D'autres densités peuvent être mesurées pour rendre compte du fait urbain. Il en va ainsi de la « densité du vécu et d'interactions », qui par unité de surface, associent une quantité d'événements. [7]

- La question de la perception de la densité est également évoquée. Il a ainsi été montré dans quelle mesure la densité végétale rendait acceptable la densité surfacique. Comme il a déjà été évoqué, certaines formes d'habitat individuel, groupé paraissent moins denses que des ensembles d'immeubles collectifs répartis sur un plus grand territoire, alors qu'en réalité, les densités surfaciques sont inversées. La topographie, mais aussi la végétation des jardins, les terrasses plantées, les murs couverts de clématite, lierre, glycine ou les balcons fleuris, jouent un rôle important dans ces perceptions. L'image de certaines cités-jardins compactes perçues comme peu denses est l'exemple même de la complexité du rapport entre densité et morphologie urbaine. [8]

La question de la densité se heurte à d'autres difficultés, d'une part aux présupposés idéologiques et culturels auxquels elle est associée, d'autre part à la délicate question des perceptions. La densité est, pour certains élus et usagers, toujours synonyme de l'échec des formes du logement collectif des années 60-70 dont l'expression la plus brutale est le plan masse tours barres caractéristique des cités périphériques.

D'autres, et notamment ceux qui tentent de stigmatiser l'habitat individuel à faible densité avancent les arguments suivants :

- l'habitat individuel génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité (entretien de voirie et de réseaux divers, dessertes en transports collectifs, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, distribution du courrier).
- l'habitat individuel favorise les stratégies de sociabilité sélective. Il ne permet pas de construire des mixités générationnelles ou sociales.
- l'habitat individuel constitue par sa consommation d'espace une entrave aux efforts du développement durable. Il est, en tant que forme urbaine, plus consommateur d'énergie et d'espace que l'habitat collectif.

Nous retiendrons de toutes ces définitions de la densité, celle qui est en rapport avec l'échelle du quartier (lotissement) pour mesurer la relation entre l'espace public et l'espace privé (nombre de logements à l'hectare). Au niveau de la morphologie urbaine, un rapport est à établir entre la densité et la qualité du paysage urbain. En adoptant l'approche morphologique, notre lecture du paysage urbain dans le lotissement privilégie les servitudes d'aspect comme étant des éléments perçus en priorité et où la densité est perçue à travers les alignements de façades, la continuité et les rythmes d'implantation du bâti, le petit parcellaire, la multiplicité des accès au niveau des murs de clôtures (liée à l'exiguïté des parcelles) et les hauteurs.

- Parmi les auteurs qui ont évoqué la question de la densité pour distinguer l'habitat individuel à faible densité de l'habitat individuel à forte densité, dans la classification typologique de l'habitat individuel ; on peut citer les travaux de PIERRE LABORDE [9] et MIKAEL PETEREK [10].

1.1.2.2- Habitat individuel à faible densité.

Les deux auteurs utilisent le terme de maison unifamiliale pour désigner toute construction de type individuel qui repose directement au sol. C'est une typologie répandue dans le monde, car elle reflète le mode traditionnel d'habiter.

« Elle est aussi variée que la structure sociale, le niveau de vie, les habitudes, les croyances, les besoins et les moyens de ses habitants. » [9]

Selon les auteurs, la variété de la maison unifamiliale est aussi liée à son mode d'implantation ainsi qu'à ses capacités d'agrégation.

- Habitat individuel solitaire.

Désigné aussi par l'habitat dispersé, il se caractérise par une grande consommation du foncier, l'organisation des habitations est diffuse ou en « taches d'huile » sans aucune relation entre elles. Ce type d'habitat engendre des tissus urbains de faible densité de l'ordre de 10 logt/ha.

- Habitat individuel en groupe.

L'habitat individuel groupé est apparu historiquement au moyen âge pour des raisons de sécurité. L'implantation des maisons se faisait à l'abri et à l'intérieur d'une enceinte sous la protection du donjon. Plus tard, cette forme d'habitat est réapparue non seulement dans un souci d'économie de foncier et une utilisation rationnelle des terrains à bâtir mais aussi dans le but d'une composition urbaine des espaces résidentiels et des espaces urbains collectifs.

L'habitat individuel s'est développé en taches d'huile rejoignant les centres urbains causant de difficultés d'intégration dans la ville. Une normalisation plus stricte s'imposa pour une meilleure maîtrise de la croissance et du développement de la ville. D'où l'intérêt pour l'habitat groupé, puis pour le lotissement ; ce dernier est devenu un instrument d'urbanisme privilégié.

Selon P. LABORDE, l'habitat groupé dense et moins dense, est une forme d'occupation, où les maisons s'intègrent dans une opération foncière et immobilière concertée. L'auteur distingue :

-les cités ouvrières.

Se sont des constructions disposées en rangée, conçues pour loger économiquement les ouvriers, telle que les maisons jumelées entourées de jardinets bâties entre 1852 et 1897 à Mulhouse à l'initiative du patronat. Les corons ou maisons de mineurs, disposés en bande de la révolution industrielle.

- Les cités jardins

Il s'agit de maisons de un à deux étages (terrace-house) toutes semblables, alignés autour d'une cour ou d'un jardin, simples dans les banlieues ouvrières et élégantes dans les beaux quartiers des villes Anglaises (cottage estates). L'habitat développé dans la périphérie Française, tels que le pavillonnaire, les cités jardins et les hameaux sont également de type groupé.

- les hameaux.

Le hameau est un compromis entre l'habitat dispersé et l'habitat groupé, entre un habitat d'intimité où on a de la place pour s'étendre, évoluer et un habitat de collectivité servi par un esprit communautaire où on a besoin de resserrer des liens familiaux et de s'entraider dans les travaux agricoles.

Par hameau, il faut entendre le groupement de quelques maisons (de trois à dix). Cette émergence du hameau s'est faite tardivement quand le pays est sorti d'un climat d'insécurité. Les implantations correspondent à l'évolution de la famille, le bâti est évolutif et présente de grandes possibilités d'appropriations. Les densités étant faibles, ce type d'habitat s'est développé aux périphéries des villes.

- les lotissements.

L'habitat individuel s'est groupé également sous forme de lotissements. Ces derniers se sont généralisés après la deuxième guerre mondiale.

Ce sont aussi des opérations foncières, reconnaissables à leur dessin géométrique. Contrairement à l'habitat groupé, elles en sont différentes car elles laissent aux acquéreurs de lots la liberté de construire selon leur goût, leurs besoins et leurs possibilités [9]. Il en résulte une variété dans la taille et dans l'aspect des constructions.

La dimension des lots et la réglementation du type de constructions peuvent créer une certaine uniformité. Cependant, même avec le développement de la réglementation vis-à-vis du lotissement rendant les cahiers des charges plus contraignants que par le passé, les lotissements récents se caractérisent par un cadre bâti très diversifié où règne un mélange dans l'emploi de style, des matériaux et des couleurs.

-Au « coup par coup ».

L'implantation et la construction relèvent de l'initiative individuelle. Cette catégorie comprend les anciennes fermes agricoles et l'habitat traditionnel des hameaux et des villages ainsi que toutes les maisons construites le long d'anciens chemins ruraux. Les quartiers ainsi composés, sont reconnaissables à l'irrégularité de leur plan, à la densité faible à moyenne de leur habitat, à la voirie et à l'architecture de leurs maisons.

Actuellement, ce processus fait couramment la ville et sa périphérie, et se caractérise par une densité plus élevée. Ce type d'habitat est évoqué sous d'autres termes : informel, illicite, spontané, précaire, bidonvilles.

1.1.2.3 - Habitat individuel à forte densité.

L'habitat individuel à forte densité regroupe les qualités de l'habitat traditionnel à une occupation rationnelle de la parcelle urbaine. Cette forme d'habitat constitue actuellement un regain d'intérêt et une référence pour les aménageurs quand il s'agit de concevoir des ensembles urbains denses dans une perspective de développement urbain durable.

Dans sa classification typologique, MICHAEL PETEREK introduit le type d'agrégation et d'organisation de l'habitat individuel. Ainsi il distingue :

- Type d'organisation organique.

Les maisons sont disposées en grappe, c'est la forme la plus ancienne et la plus répandue dans le monde. La maison à cour obéit à ce type d'organisation, Une forte densité caractérise cet habitat. L'espace public est homogène et continu, il est le résultat d'association de maisons.

- Type d'organisation linéaire.

Les maisons en rangée ou maisons de masse constituent pour la maison individuelle la solution la plus économique et représente une proposition urbaine dont les qualités sont démontrées par l'ancienneté de son existence (utilisée depuis le moyen âge).

L'habitat en rangée est en alignement sur la rue ou se présente en rangées parallèles. Historiquement c'est le type d'habitat urbain à forte densité le plus utilisé en Europe, notamment en Angleterre. Il se caractérise par une organisation économique et la possibilité d'utiliser des éléments standardisés dans la construction.

Le rapport à l'espace extérieur se matérialise par un recul dans le cas des lotissements. On les retrouve actuellement dictés par les cahiers des charges régis par les plans d'occupation du sol et les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Une autre classification typologique de l'habitat individuel, développée par PH. PANERAI et D. MANGIN attire notre attention dans cette recherche. Ils présentent les différentes formes d'habitat individuel en fonction de leur implantation sur la parcelle, ou sur un groupement de parcelles puis établissent un rapport de variation des densités en fonction du découpage parcellaire et le type d'habitations pouvant s'inscrire sur ces parcelles. Les auteurs ont mené une réflexion systématique sur l'utilisation d'une même parcelle⁹ et ont exploré les possibilités de découpages et les types d'habitations correspondants Figure 1.8.

⁹ Le raisonnement s'est fait sur une parcelle rectangulaire de dimensions constantes : 36m d'ouverture sur la rue et 30 m de profondeur, soit 1080 m².



Figure 1.8 : Exemple de variation de densité selon le découpage sur un même tracé
D. MAGIN, PH. PANERAI. Etude d'un lotissement près de Compiègne, France.
1985-86

Source : Les nouveaux tissus et leur évolution. Communication de PH. PANERAI au colloque international d'Oran, Décembre 1987 « Les tissus urbains », p: 77, 78

En haut à gauche : 33 logements
Au milieu à gauche : 50 logements
En bas à gauche : 63 logements
Surface de la parcelle : 10 264 M²

En haut à droite : 78 logements
Au milieu à droite : 120 logements
En bas à droite : 205 logements
Surface de la parcelle : 10 264 M²

Cette étude permet de comprendre la logique du découpage parcellaire et la diversité du bâti correspondant des tissus urbains préexistants ainsi qu'à montrer les possibilités d'utilisation rationnelles¹⁰ des parcelles quand il s'agit de concevoir des tissus urbains nouveaux. Un rapport est établi entre la taille de la parcelle et le type d'occupation du bâti et permet de distinguer :

- La Villa :

Habitation individuelle sur une parcelle. Aux grandes parcelles (de 1080 à 540m²) correspond une implantation libre de villas.

- Maisons jumelées :

Elles se déploient sur des parcelles de taille moyenne (360m² à 216m²) les contraintes de vis-à-vis privilégient les groupements de maisons jumelées. L'implantation sur une mitoyenneté permet de supprimer une des cours latérales, de réduire considérablement la largeur des terrains et, par conséquent, le coût et la longueur des infrastructures.

- Les maisons à cour :

Elles s'établissent sur des trames relativement carrées et acceptent la mitoyenneté. La cour constitue l'espace d'organisation de l'ensemble de la maison. Ses dimensions sont liées à celles de la parcelle. Des largeurs minimums de 9m à 12m permettent une distribution respectueuse des pièces sur les trois à quatre cotés. Des dimensions inférieures risqueraient de conduire à une conception résiduelle de la cour, et l'a réduirait à un prolongement de l'espace intérieur comme dans le cas des maisons en rangée.

- Maisons en rangée :

Ce type d'habitat correspond à la tradition ancienne des maisons en rangée très développées la culture anglo-saxonne et connues actuellement sous le nom de « maisons de ville ». Il s'agit d'une maison individuelle monofamiliale, mitoyenne implantée à l'alignement avec une cour arrière ou un jardin. Elle est construite sur une trame étroite de (4.50m, 6m, 9m, 12m).

L'arrière de la parcelle est le lieu des manifestations individuelles des habitants. Cette opposition permet une extension du logement au gré des besoins et des moyens de chacun,

¹⁰ Les auteurs se basent sur les démonstrations de R. UNWIN pour la cité jardin pour remarquer que l'utilisation rationnelle des parcelles procure pour des dimensions moyennes des distributions plus amples, des jardins plus généreux et une économie de 10% à 15% de voiries, clôtures et VRD ; et garantie des densifications ultérieures.

sans affecter l'image publique de l'ensemble.

La séparation de l'espace public à l'espace privé est claire, l'alignement des façades renvoie aux conventions de la ville. Ce type de maison a été systématisé dans le logement social et le logement ouvrier. Il constitue une forme d'habitat particulièrement économe d'espace, de distribution et d'énergie. La réduction de la largeur de la parcelle entraîne une réduction des linéaires de voirie, de réseaux et de clôtures sur la rue et la mitoyenneté une économie de façades (deux au lieu de quatre) et une réduction des déperditions. Le traitement architectural des façades peut se faire à l'unité ou dans une composition d'ensemble comme dans la tradition des cités jardins.

En Angleterre un programme expérimental de logements ultra économiques fut lancé dans les années soixante : « low rise, high density » avec une densité résidentielle de 100 logements à l'hectare de maisons individuelles et une ouverture de 3 à 4m de la parcelle avec un travail original sur la conception intérieure.

Les maisons en rangée évoluent sur un petit parcellaire offrant des dimensions qui se prêtent peu à une conception « ouverte¹¹ » du lotissement. Il s'agira donc le plus souvent de constructions groupées réalisées avec maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvres uniques.

- Maisons en rangée superposées :

Dans la logique des maisons en rangée, les Anglais sont les précurseurs de ce qui convient d'appeler aujourd'hui le logement intermédiaire, explorant largement les possibilités de superpositions et d'imbrication de logements et de commerce.

-La superposition de maisons identiques a pour effet de doubler la densité sans modifier le statut des espaces.

-La combinaison dans un même bâtiment de logement à un seul niveau (flat) et de logements en duplexe permet de varier les types d'habitat et de diversifier la population.

-Un ensemble de maisons peut s'établir au dessus d'une série de locaux d'activités ou d'équipements de quartier, ce qui permet une mixité fonctionnelle caractérisant les tissus anciens.

¹¹ Dans son ouvrage « projet urbain », PH. PANERAI entend par conception ouverte du lotissement, la construction des habitations une à une avec un maître d'oeuvre différent pour chaque parcelle.

Conclusion.

Pour conclure, nous reprenons les propos des auteurs :

«Pour une même superficie de lot à bâtir, et selon des dispositions précises de l'habitat individuel (maison isolée, jumelées, en rangée, superposées simples ou complexes), la densité varie ; ce qui nous amène à conclure que la notion de densité reste abstraite si on ne la rapporte pas à des dimensions et des dispositions précises». Figure 1.9 et 1.10

La question de la densité est récurrente dans les deux classifications ; cependant, nous accordons plus d'intérêt à celle développée par PANERAI et MANGIN car ils introduisent la notion de découpage parcellaire qui constituera un des paramètres d'analyse des cas d'études de la présente recherche.

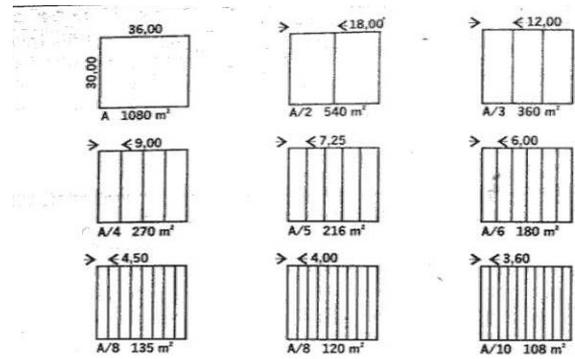


Figure 1.9 : Découpage d'un lot en parcelles.

Source : Le projet urbain, D. MANGIN et Ph. PANERAI, p : 34

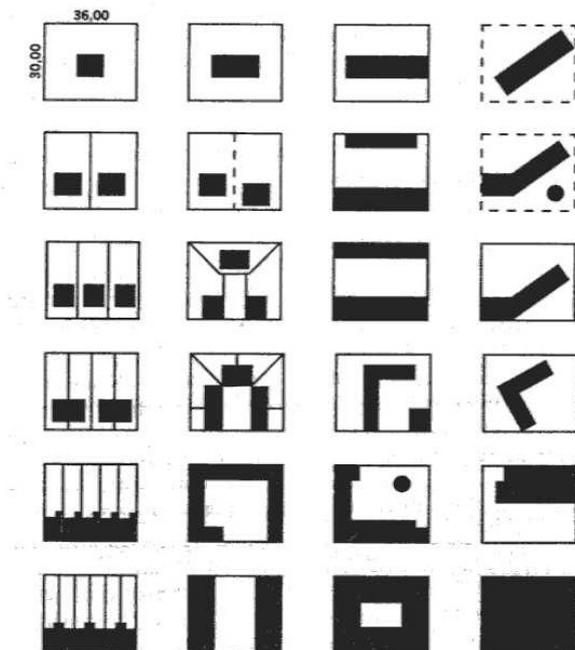


Figure 1.10 : Différentes occupations d'un lot de 1080 m², villas, maisons groupées, maisons en rangée, hangars, etc.

Source : Le projet urbain, D. MANGIN et Ph. PANERAI, p : 34

1.1.2.4 - L'habitat individuel et l'étalement urbain.

L'étalement urbain est la dénomination actuelle de ce qu'on appelait autrefois l'expansion urbaine. L'étalement urbain existe dans tous les pays. Ses causes sont multiples, on évoque conjointement la croissance urbaine et les constructions dans les périphéries lointaines des villes pour expliquer le phénomène.

La terminologie elle-même est variée, ce qui souligne la complexité d'une qualification de ce phénomène. Les termes : périurbanisation, rurbanisation et suburbanisation sont employés pour désigner les types d'urbanisation liés à l'étalement urbain.

A l'étranger, les pouvoirs publics affichent une volonté de freiner l'étalement urbain, de promouvoir et d'imposer une urbanisation plus compacte¹².

De nombreuses recherches¹³ traitent de l'étalement urbain et péri-urbain ; comme celles ayant pour thème ' L'évolution de l'étalement péri-urbain : impact des règlements et usages du parcellaire dans l'habitat individuel'. L'hypothèse de cette recherche admet que de multiples règlements aient encouragé une taille de parcellaire supérieure aux besoins réels des habitants et qu'il est urgent de réfléchir à une transformation des règlements et à leur adaptation aux besoins réels des habitants. Pour valider cette hypothèse, les chercheurs présentent les résultats d'une enquête sur les usages des habitants dans leurs parcelles de lotissement.

D'autres séminaires, colloques, et expositions évoquent la question de l'étalement urbain et le rapport au lotissement comme mode d'urbanisation des villes contemporaines.

L'exposition « Mutations » qui eut lieu dans la nef du capcMusée, initiée par arc en rêve en France en 2001-2002 avait pour objectif de montrer la transformation des villes et des territoires en divers lieux de la planète. Avec de grandes diapositives projetées sur le sol, le photographe aviateur Alex Mac Lean dévoilait alors un paysage urbain américain entièrement modelé par des successions de lotissements s'étalant à l'infini¹⁴, Figure 1.11.

D'autres, et notamment ceux qui tentent de stigmatiser l'habitat individuel à faible densité prétendent qu'il génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité (entretien

¹² En France, la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain du 13 Décembre 2000) a pour but de lutter contre l'étalement urbain, pour ce faire de nouveaux outils de planification sont mis en place ; ainsi que de nouveaux textes réglementaires.

¹³ La recherche est menée par ANNE SISTEL, architecte-urbaniste, enseignante chercheur à l'école d'Architecture Montpellier et DANIEL FRANCOIS, économiste, chercheur à l'INSEE.

¹⁴ Succession à l'infini de lotissements privés de la banlieue, Etats-Unis. Le magazine international l'architecture et de la ville : urbanisme 2000, n°312).

de voirie et de réseaux divers, dessertes en transports collectifs, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, distribution du courrier). Sa forme urbaine favorise l'étalement urbain.

Selon le PDAU¹⁵, l'habitat individuel tous types confondus¹⁶ constitue 82,35% du parc de logements de la ville de Blida et reste encore aujourd'hui très attractif. Cette forme d'habitat a marqué profondément l'urbanisation des villes Algériennes ; pourtant l'habitat individuel est mis en cause par la consommation d'espace et l'étalement qu'il génère, par son architecture ainsi que l'urbanisation qu'il engendre. Le lotissement d'habitat individuel représente la part dominante de l'urbanisation contemporaine en Algérie. Il a été et reste critiqué pour le manque de recherche dans la conception urbanistique et architecturale¹⁷. Parmi les nombreuses accusations proférées à l'égard du lotissement d'habitat individuel, nous en retiendrons deux, celles qui concernent la question devenue cruciale du développement durable : d'une part, la localisation des lotissements de plus en plus isolée et éloignée par rapport aux équipements urbains et des services quotidiens à la population ; et d'autre part, leur faible densité conduisant à un gaspillage du foncier et des réseaux d'infrastructure.

Or, le respect des exigences d'un développement durable impose de densifier en périphérie et de recentrer une partie plus importante de l'urbanisation autour des pôles de services et d'économiser la terre agricole, ressource non renouvelable. Cette nécessité s'exprime par une volonté politique de l'Etat à travers la réglementation et les instruments d'urbanisme



Figure 1.11 : Succession à l'infini de lotissements privés de la banlieue, Etats-Unis.
Source : Le magazine international l'architecture et de la ville : URBANISME Mai- Juin 2000, n°312 p : 67.

¹⁵ PDAU du grand Blida de 1989.

¹⁶ En lotissements, cités de recasements l'habitat individuel licite et illicite, voir P.D.A.U Blida 89.

¹⁷ Voir colloque international à Oran sur les tissus urbains

1.2- Le lotissement :

1.2.1-Historique et origine du lotissement :

Le lotissement est un des instruments privilégiés pour l'urbanisation des villes. Peut-on alors parler d'origine et de développement communs au lotissement dans le monde ? L'origine et la pratique du lotissement peuvent remonter loin dans l'histoire. Selon l'architecte urbaniste français ROBERT JOLY [11] la pratique du lotissement est très ancienne, elle remonte au moment de la découverte de la nature, qui annonce et prépare le romantisme, et dans l'idéologie qui associe l'habitat individuel et la famille bourgeoise. Le lotissement peut être considéré comme une réponse à la ville industrielle suite aux désordres sociaux et de santé dus à l'habitat insalubre des grandes villes comme Londres et Paris. La solution individuelle se résume dans l'habitat pavillonnaire en France et les Garden City ou cités jardin en Angleterre.

- Au XIX^{ème} siècle, le lotissement fut dans sa forme urbaine fortement influencée par un 'retour à la nature' très apprécié par les familles bourgeoises à travers les villas. Un grand nombre de lotissements de cette époque continuent à marquer la forme urbaine des villes françaises et en particulier la ville de Paris. Le lotissement pavillonnaire du Vésinet¹ créé en (1856) à laquelle se réfère LAVEDAN, constitue par son règlement et son plan d'aménagement un des plus remarquables exemples de lotissement paysager.

- A la fin du XIX^{ème} siècle, Londres voit le rayon de son espace urbain triplé par la croissance démographique due essentiellement à l'émigration provinciale et étrangère à la recherche d'emploi dans les industries de la capitale en pleine expansion à l'époque. La périphérie devient alors le lieu de résidence de cette énorme population. Cette croissance est en partie assurée par la construction d'Estates, forme d'habitat groupé en bande de type défini et codifié. Une forte ségrégation sociale et spatiale caractérise les estates des banlieues aisées et les estates des quartiers populaires. Ces derniers étaient livrés aux mains de constructeurs privés spéculateurs [2].

¹ Le Vésinet, ancienne forêt pour la chasse conjugué des allées rectilignes concourant à des espaces en forme de rond-point avec des voies courbes rappelant le romantisme du jardin anglais.

- Au début du XXème siècle se lance un débat passionné dans les milieux intellectuels portant sur la question du contrôle de l'urbanisation de la périphérie.

Ainsi, l'idée de la cité jardin est née comme une solution au problème Londonien ; dans ce contexte, EBENEZER HOWARD propose dans son ouvrage 'Tomorrow' paru pour la première fois en 1898 la cité jardin ou 'Garden City' comme une ville de dimension limitée, qui est construite dans un cadre rural sous l'égide d'entreprise privée ou par la municipalité, et qui vise à offrir une alternative aux grandes villes et aux banlieues industrielles.

RAYMOND UNWIN procède à la mise en forme savante du modèle théorique proposé par HOWARD, donnant à la fois au mouvement de la Garden City une réponse technique à la croissance urbaine et une réponse sociale à la reproduction des modèles culturels bourgeois². Figure 1.12 et Figure 1.13

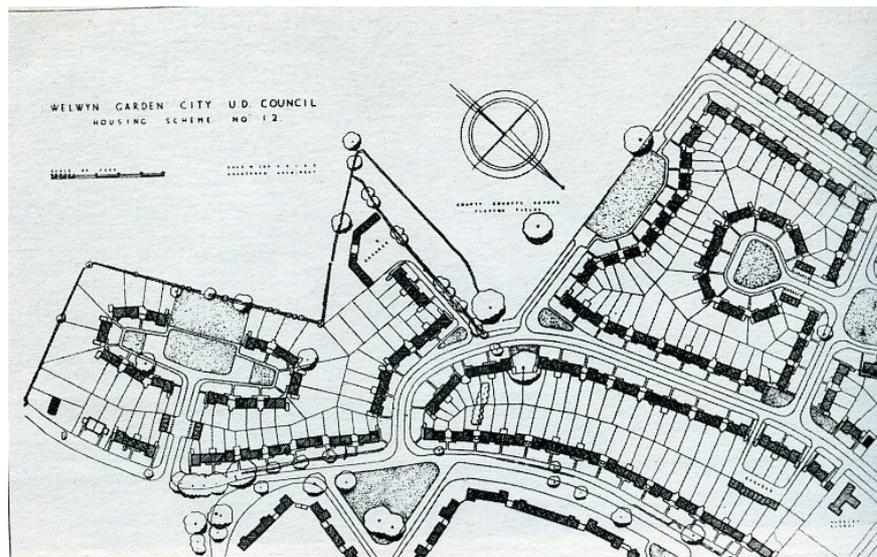


Fig. 1.12 : Welwyn Garden City : nouveaux principes de composition urbaine basés sur la géométrie des tracés et l'introduction du 'close'.

Source : Formes urbaines : de l'îlot à la barre. p : 72.

² RAYMOND UNWIN profite de l'expérience de Letchworth, Hampstead et plus tard en 1919 de Welwyn

Il développe de nouveaux principes de composition urbaine basés sur la géométrie des tracés, l'introduction du close comme unité d'intervention et de transition entre espace public et espace privé ainsi que la recherche du pittoresque.



Figure 1.13 : Hampstead : L'axialité et la symétrie dans la composition en patte d'oie de la cité. Structure claire faite de centres denses et repérables, de quartiers résidentiels différenciés morphologiquement de maisons en bande à façades continues.

Source : Formes urbaines : de l'îlot à la barre. P 54.

- Dans les années 20, parallèlement aux idées de l'avant-garde dont LE CORBUSIER est l'élément le plus avancé, se développe en France un débat culturel autour des expériences urbanistiques faites en Europe. A la même époque, HENRI SELLIER maire de Suresnes propose une redéfinition de la cité jardin Française. Son programme cherche à développer une tendance contraire aux idées du temps : la mixité sociale à travers des habitations pluri-familiales où se mêle l'habitat individuel à l'habitat collectif avec un niveau maximum d'équipement et des services publics le tout dans une composition urbaine de grande qualité, Figure 1.14.

- Dès 1922, LE CORBUSIER afficha son rejet des cités jardins et le pavillon individuel qui selon lui présentent un danger de 'désurbanisation'. En 1946 dans « Manière de penser l'urbanisme », il utilise le terme Cité jardin en s'opposant à la conception Française, « ...pour les agglomérations d'une certaine importance, la réforme

sera dans l'édification de cités jardins verticales prenant ici le relais des cités jardins
ho

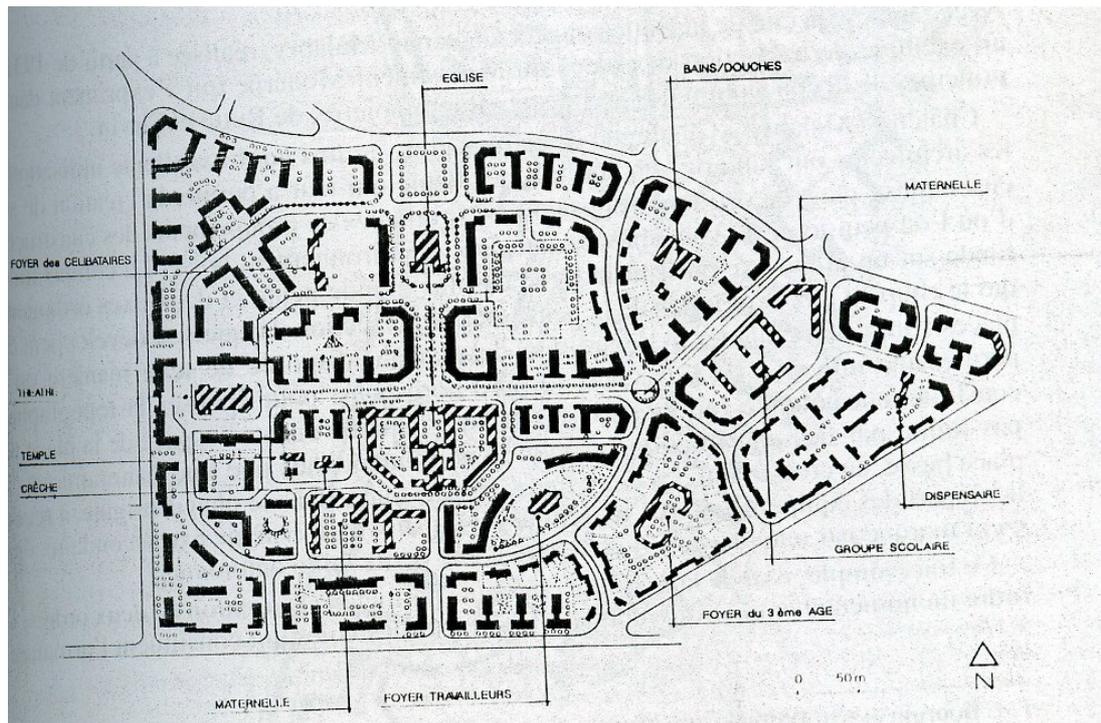


Figure 1.14 : Suresnes. La cité jardin. (Plan de masse 1925)

Exemple de découpage parcellaire qui correspond au type de bâtiment à construire. L'habitat individuel se mêle à l'habitat collectif avec un niveau maximum d'équipement et des services publics le tout dans une composition urbaine de grande qualité.

Source : Grande histoire de la ville, Charles Delfante. P 323.

L'entre deux guerre se caractérise par une construction importante de maisons individuelles en France. Les cités jardins à l'anglaise en région parisienne et dans les villes détruites par la guerre ou en expansion industrielle, devaient servir d'exemple aux lotissements³ défectueux de la banlieue. Pourtant ces derniers continuent à proliférer au rythme de croissance de la population. Face à cette situation, une production intense de textes législatifs et réglementaires se mettent en place pour renforcer la réglementation en cours ayant atteint ses limites sur le terrain⁴.

³ Les lotissements développés durant cette époque possèdent des caractéristiques spatiales et morphologiques spécifiques : l'implantation du bâti se fait d'une manière non contiguë par rapport à la parcelle. L'alignement du bâti sur la voie n'est pas systématique. Le découpage parcellaire offre en général des parcelles de grande taille ; pas moins de 600m².

⁴ Voir chapitre I.2 législation Française vis à vis du lotissement

Le lotissement peut apparaître comme une réponse à une époque où l'accélération des demandes d'habitat individuel ne cesse de progresser et où le lancement de grandes réalisations d'immeubles collectifs, pour faire face à la pénurie de l'après-guerre, ne s'impose plus.

Après la deuxième guerre mondiale, le développement des lotissements devient plus rationnel, en effet l'occupation passe de la forme dispersée à la forme jumelée, puis alignée et en bande.

La référence aux documents d'urbanisme est accentuée. Leur domaine est élargi à de nombreuses communes. Cependant, un appauvrissement formel et spatial du bâti et de l'espace public marque le paysage urbain des lotissements des années 60 et 70, au même titre que dans les grands ensembles d'habitat collectif. Ce constat demeure valable pour certains lotissements de l'époque actuelle.

1.2.2-Le règlement à travers l'histoire :

La pratique de l'urbanisme contemporain est fortement imprégnée par la réglementation. L'urbanisme réglementaire désigne la pratique de l'urbanisme à travers des plans et des outils de contrôle mis en place par la collectivité.

Le règlement urbain n'est pas une invention de l'époque moderne. Au cours de l'histoire, la ville a connu des formes de réglementation particulières n'ayant pas eu l'ampleur de la réglementation contemporaine.

- Les villes coloniales, depuis les établissements grecs sur les bords de la méditerranée jusqu'aux villes du nouveau monde, sont le produit d'une réglementation rigoureuse de l'occupation du sol et de sa parcellisation [12] p 52. La forme de la ville, les rues, les îlots et les parcelles sont géométriques et identiques, reflet d'un plan préétabli. La ville de Milet, conçue par Hippodamos, au 5ème siècle av. j-c présente malgré les aléas du site des îlots réguliers (30x52m) Figure 1.15. Des villes coloniales Romaines comme Timgad reflètent également une organisation réglementée, Figure 1.16.

- Au 13ème siècle, les bastides médiévales sont des espaces entièrement réglementés. Leur urbanisme est régi par des règles de construction strictes. Elles se caractérisent par la régularité du tracé viaire et parcellaire et la diversité du bâti ; le tout dans une composition urbaine homogène et très géométrique. Figure 1.17.

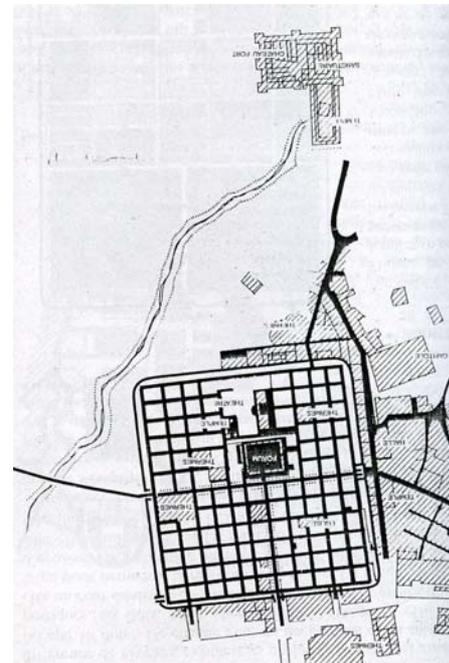
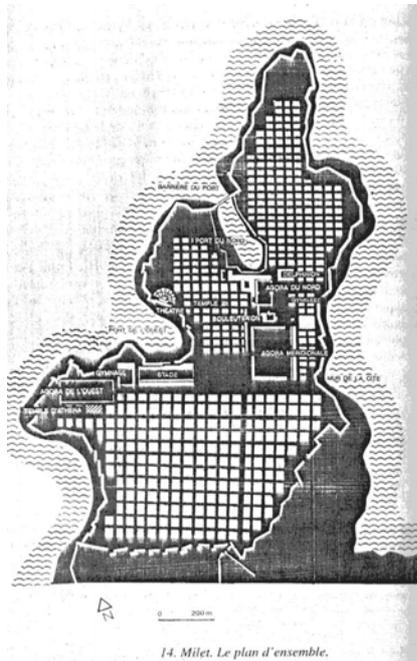


Figure 1.15...Milet. Le plan d'ensemble. Figure 1.16 Timgad. Plan d'ensemble.
Source : Grande histoire de la ville, C. DELFANTE. P 52, 75.

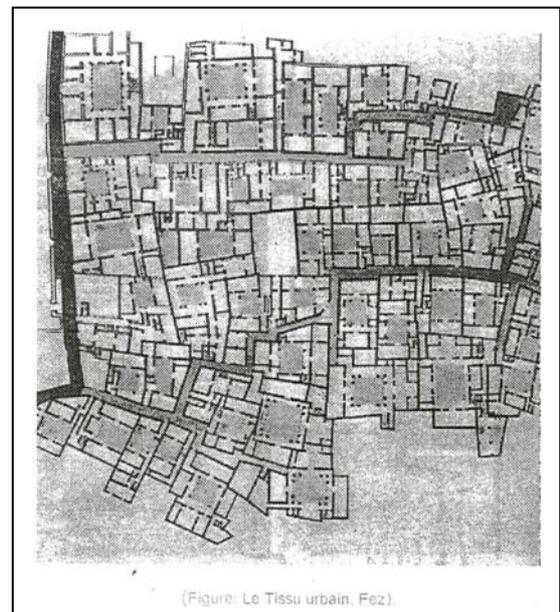
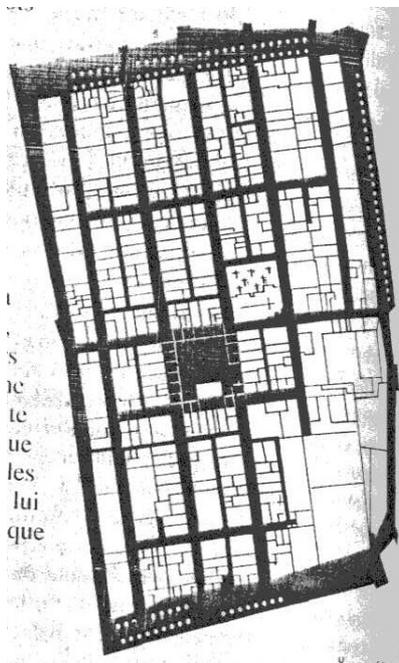


Figure 1.17 : Exemple de bastide anglaise:
Monpazier. Le plan de la ville, 1285.
Source : Grande histoire de la ville,
DELFANTE C. p : 106.

Figure 1.18 : Tissu urbain de Fez.
Source : Les médinas : processus de
formation, mécanismes légaux et institutions
urbaines.

- Dans la ville musulmane, la réglementation n'est pas absente, le système de la Hisba fixait les droits et obligations des propriétaires, dans le respect du droit musulman de voisinage, notamment au 16eme siècle la réglementation urbaine ottomane élaborée par les cadis fixe les caractéristiques des constructions, pavage et nettoyage des rues, les lotissements, adduction et évacuation des eaux et autres figure 1.18.

- Les utopistes Fourier et Owen considèrent que l'espace normalisé, standardisé et réglementé est garant d'une société égalitaire, saine, contrôlée et maîtrisée.

Dans tous ces cas historiques, la pensée et l'application du règlement est spécifique. Ce n'est qu'après la révolution industrielle que le règlement urbain se généralise et devient une préoccupation de premier plan (l'urbanisme des alignements du 19eme siècle).

- Dès la révolution industrielle, les cités ouvrières sont des espaces rigoureusement réglementés et normalisés comme le seront beaucoup plus tard, au 20^{ème} siècle les grands ensembles. Les problèmes quantitatifs imposent les grands ensembles alliant la réglementation⁵ et les procédés techniques industrialisés afin de satisfaire les besoins de la société tels qu'ils sont définis par la charte d'Athènes.

L'apogée de la réglementation urbaine c'est la planification urbaine et son corollaire le plan d'urbanisme et ses implications sur l'évolution de la ville

1.2.3 -La législation Française vis à vis du lotissement.

Peut-on attribuer aux lotissements qui se sont développés dans les villes de pays colonisateurs et en particulier, ceux qui ont vécu la révolution industrielle ; les mêmes caractéristiques socio spatiales que ceux développés dans les villes de pays colonisés ?

Bon nombre de pays du tiers monde étaient colonisés, la croissance urbaine de leurs villes s'est faite sous l'emprise et le contrôle du colonisateur.

La croissance urbaine des villes Algériennes ne peut se lire sans la référence à celle des villes industrielles, et en particulier des villes Françaises qui partagent certains caractères comme le régime juridique. Il apparaît donc important de comprendre et de saisir les grandes étapes du régime juridique Français des lotissements pour saisir l'impact de la législation Française sur le lotissement en Algérie.

⁵ En 1950, apparition de nouveaux instruments d'urbanisme obéissant aux modèles de villes fonctionnalistes par la charte d'Athènes dont le principe se résume au zonage, le grand ensemble et la table rase.

Nous pouvons saisir les grandes étapes du régime juridique Français pour décrire les caractéristiques socio-spatiales des premiers lotissements.

- Le lotissement avant 1919.

Le droit de lotisation était à l'origine une opération obéissant à une logique privée mise en œuvre en toute liberté. Dans ce contexte, de nombreux lotissements sont réalisés entre 1830 et 1860 ; ils représentent de véritables colonies créant un modèle nouveau d'établissement suburbain. Le projet est destiné au départ à la villégiature temporaire (toujours situé près d'une gare). Il donne naissance par étapes à un quartier résidentiel permanent, pensé initialement comme socialement homogène. Un strict cahier des charges organise la préservation des espaces communs et la normalisation des espaces privés. Une association de propriétaires assure la gestion collective et l'entretien. Parmi ces lotissements, nous citons : Maisons-Laffitte, Le Raincy, et Le Vésinet, ce dernier est réalisé en 1856, Figure 1.19.

La loi du 31 octobre 1919 autorise les communes et les départements à lotir des terrains au profit des travailleurs et des personnes peu fortunées. Les pouvoirs publics prennent conscience de ce phénomène, autorisent les communes et les départements à lotir des terrains au profit " des travailleurs et des personnes peu fortunées ".

A la fin des années 20, les rapports recensent 9000 hectares de lotissements défectueux⁶. La surdensification et le sous équipement de bon nombre d'opérations à l'origine des extensions des banlieues, produisaient en série ce type de lotissements. Il s'en est suivi, excès, abus en tous genres et dérapages sur le plan urbain comme social. Face à ces comportements, la réglementation des divisions de propriétés eut lieu entre les deux guerres mondiales par les deux lois du 14 mars 1919 et surtout celle du 19 juillet 1924.

⁶ L'épisode du lotissement défectueux est bref : il résulte de facteurs concomitants : croissance démographique de la banlieue d'après-guerre, surpeuplement du Paris populaire, crise du logement ouvrier, vide juridique pour le droit à lotir,. Il se termine avec les conséquences de la crise économique, le ralentissement démographique, la mise en place d'une législation et l'efficacité nouvelle des services préfectoraux.



Figure 1.19 : Lotissement de Vésinet à Ivelines, en 1856.
Source : Urbanisme n°164, p52.

Le lotissement d'après les textes de 1919 et 1924.

- Loi du 14 mars 1919 dite loi Cornudet : installation du premier régime de planification d'urbanisme en France. Les communes urbaines de plus de 10 000 habitants devaient élaborer des PAEE (projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension) : le plan Cornudet.

But des plans Cornudet : encadrer la reconstruction pour essayer de mettre fin aux lotissements sauvages qui se montaient partout autour des villes sans respect des règles de sécurité et d'hygiène.

- La loi du 19 juillet 1924 dite loi Dormoy : complète la loi de 1919 en soumettant le lotissement à autorisation préalable de même qu'à un régime juridique assurant la prise en compte des règles d'hygiène et la protection des acquéreurs des lots. Elle instaure des sanctions et autorise et généralise l'exigence du permis de construire pour tous les lotissements.

A cette période déjà un projet de lotissement devait comprendre trois pièces :

1. Un plan d'aménagement et de VRD (voiries et réseaux divers).
2. Un programme d'aménagement.
3. Un cahier des charges, exposant les conditions imposées par le lotisseur aux acquéreurs de parcelles, en matière d'aménagement et d'hygiène.

L'administration compétente le maire ou le préfet, peut refuser l'autorisation de lotir en cas de dispositions contraires au règlement en matière d'aménagement et d'urbanisme. Mais le plus souvent, les lotisseurs ne respectent pas les cahiers des charges, dans l'absence de définition légale du lotissement.

Les lotissements réalisés dans les années 30, peuvent nous révéler des caractéristiques spatiales et morphologiques spécifiques :

- Absence de logique d'organisation du bâti par rapport à la parcelle.
- Absence d'alignement du bâti, le recul sur les quatre cotes des parcelles est de règle.
- Taille différente des parcelles, les lotissements de cette période se caractérisent par de grandes parcelles abritant de grande maison avec jardin.

Parmi les lotissements réalisés entre les deux guerres mondiales : celui du parc du Sceau en 1928, celui de Châtillon Clamart 1930.

La fin de cette période se caractérise par un renforcement des mesures normatives : limitation du droit de propriété par l'expropriation d'utilité publique et par une mise en place de techniques de maîtrise foncière comme les réserves foncières et le droit de préemption.

- La loi Sarraut du 15 mars 1928 et la loi Loucheur, s'inscrivent dans un contexte de réponse à la crise : l'Etat s'engage à subventionner jusqu'à 50% pour l'aménagement et l'équipement des lotissements défectueux. Dans cette mise aux normes des travaux de viabilité, de drainage, et d'assainissement ont eu lieu.

- La loi du 15 juin 1943 confirmée à la libération par une ordonnance du 27 octobre 1945 : affirme le rôle premier de l'Etat et le principe de centralisation de l'urbanisme.

Le souci de prendre en compte la dimension urbanistique des lotissements. La référence aux documents d'urbanisme est accentuée et se généralise à de nombreuses communes. Le contrôle du règlement et des cahiers des charges est assorti de sanctions.

Après la deuxième guerre mondiale, les lotissements continuent à se développer mais d'une manière plus rationnelle. La croissance urbaine passe de la forme dispersée à la forme jumelée et accolée ; et de la bande décrochée à la bande alignée.

- La loi 1958 : les textes précédemment cités vont être renforcés par les textes intervenus en 1958-1959. L'article premier du décret de 1958 donne une définition réglementaire de l'opération lotissement :

« Constitue un lotissement l'opération ayant pour objet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux ».

Ce régime ne concernait pas les zones aménagées, gérées par la puissance publique. Toute opération entrant dans le champs d'application du présent décret nécessite une autorisation préfectorale délivrée après examen complet du dossier suivi d'un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général, le caractère et la nature des constructions à édifier, ainsi des statuts de l'association syndicale des lotis qui sera chargée de la gestion et de l'entretien des équipements collectifs du lotissement.

L'intégration des lotissements dans les documents d'urbanisme, s'est renforcée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 qui a octroyé au préfet de modifier le cahier de charge en cas de non concordance avec le document d'urbanisme opposable au tiers. Le régime de 1958 a apporté de notables améliorations, mais d'autres difficultés apparaissent, ce qui a poussé les autorités d'adopter de nouvelles réformes de l'urbanisme, introduites par la loi du 31 décembre 1976, qui va permettre d'en faire une véritable opération décidée et orientée selon les choix du développement communal.

- Le décret du 26 juillet 1977 : Ce décret insiste sur l'harmonie architecturale des constructions à venir et énonce des règles assouplissant les procédures, facilitant les financements et organisant la défense des lotis.

- La loi de solidarité et renouvellement urbain dite loi SRU du 13 décembre 2000, dont l'une des priorités est de favoriser la densité, a des conséquences notables en matière d'urbanisme, notamment en ce qui concerne le lotissement.

Les réformes concernant le lotissement sont l'expression d'une volonté d'urbanisme différente⁷. Elles ont pour but d'améliorer la qualité des opérations d'aménagement réalisées, de mettre en place un règlement qui s'adapte aux opérations densifiées du lotissement en terme de densité et de diversité. Il en résulte un règlement général du

⁷ L'ancien règlement en terme de recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives, ne favorise pas une implantation dense d'où la nécessité de réfléchir à des règles qui s'adaptent à la composition urbaine densifiée.

lotissement accompagné d'un 'état de prescription par lot' indiquant pour chaque parcelle certaines contraintes. Certaines règles peuvent être indiquées sur le plan parcellaire : c'est le règlement graphique.

Conclusion

Divers régimes juridiques concernant le lotissement se sont succédés, mais c'est la loi du 31 décembre 1976 et le décret du 26 juillet 1977 qui régissent actuellement le lotissement en France dans le but de maîtriser les exigences foncières et d'aménagement des constructions individuelles. Les dernières modifications concernant les lotissements sont dispensées par la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU : solidarité et renouvellement urbain, visant la facilité et l'amélioration de la qualité des opérations d'aménagement des lotissements, notamment en ce qui concerne la capacité globale d'insertion de l'opération, les certificats d'urbanisme, le projet architectural et paysager⁸, ainsi que la commercialisation des parcelles dans le lotissement.

1.2.4 -Le lotissement et la densification.

A l'étranger, les pouvoirs publics affichent une volonté de freiner l'étalement urbain, de promouvoir et d'imposer une urbanisation plus compacte. Les perspectives du développement durable favorisent la densification de la périphérie et la construction de la ville sur la ville. Cette nécessité s'exprime aujourd'hui dans les pays développés à travers la réglementation et les instruments d'urbanisme.

En Algérie, l'extension des périphéries de certaines villes étant arrivée à leur limite foncière, pour cela le développement urbain doit être basé sur une utilisation rationnelle du foncier et doit donc s'accommoder d'une logique de 'développement durable'. La densification des extensions récentes des périphéries devient alors incontournable.

Le lotissement d'habitat individuel représente la part dominante de l'urbanisation contemporaine en Algérie. On peut déduire, qu'il est appelé à se densifier pour des raisons évoquées précédemment, mais aussi pour répondre à une forte demande sociale en matière de logement.

⁸ Dans le nouveau règlement le volet architectural et paysager est très développé, il privilégie les servitudes d'aspects en tant qu'éléments perçus en priorité : volumes, pentes, couleurs, clôtures, végétations et dont il importe de prévoir l'harmonie de tous ces éléments à travers un plan de composition précis entre les pleins et les vides.

Il convient à ce niveau de développement de préciser la question de la densification du lotissement à travers certaines réflexions :

Pour M.SAIDOUNI, la libéralisation du marché foncier en vue d'une qualité des formes d'urbanisation et la rationalité de l'utilisation des sols ne peut se réaliser que par la qualité des instruments d'urbanisme et le contrôle véritable des actes d'urbanisme. Désormais la seule règle valable : est une occupation intense horizontale et verticale du sol urbain. La ville Algérienne, comme la majorité des villes à travers le monde, obéit aux forces du marché qui impose une occupation intensive, morphologiquement et fonctionnellement. A propos des lotissements, il cite :

« La superficie des parcelles des lotissements communaux, jusqu'au début des années 90, était fort généreuse pour un domaine urbain sous pression démographique et économique. Il en résulte un gaspillage foncier créant des ensembles urbains difficiles à gérer. Aujourd'hui, nous assistons à une 'réduction ' du lotissement en terme de superficie et normes urbaines ». [13]

Les nouvelles orientations du PDAU et les différents POS appliqués à la ville de Blida, favorisent la densification vis-à-vis des tissus existants et encouragent les fortes densités avec l'implantation de l'habitat collectif et semi collectif sur les assiettes foncières urbaines encore vierges ou désaffectées et rejettent à la périphérie l'habitat individuel sous forme de lotissements. Ces derniers sont très spécifiques et se caractérisant par un 'petit parcellaire'⁹.

Alors qu'en France, notamment avec la loi SRU qui prévoit une limitation de l'urbanisation aux secteurs déjà desservis ; les professionnels doivent travailler plus à l'intérieur des villes en densifiant leurs opérations. Actuellement, il y'a un retour vers l'habitat individuel dans les villes sous forme de lotissements denses¹⁰. Notons que ce mode d'urbanisation a existé en France jusqu'aux années 50, et fut remplacé par le lotissement pavillonnaire trois fois moins dense.

Tel qu'il est défini, le lotissement dense est fait de parcelles de terrain de 300 m² maximum. Cette surface correspond environ au tiers de la moyenne des parcelles des lotissements classiques qui oscillent entre 400 m² et 1000 m². Il y'a donc une rupture

⁹ Voir chapitre 2 : cas d'étude de lotissements récents.

¹⁰ Récupération des friches urbaines ferroviaires, militaires, industrielles, commerciales etc.

nette entre ces deux types de lotissements. La parcelle a une ouverture de façade de 6 à 8 m, un peu ce qu'on voit dans la banlieue parisienne en première couronne, c'est-à-dire des habitations construites en mitoyenneté, avec une architecture différentes les unes des autres. Il peut aussi être constitué de grandes habitations, comprenant 4 à 5 logements ou de petits collectifs. En général, on parle de lotissement dense dès lors que l'opération avoisine 30 à 40 logement à l'hectare.

L'habitat individuel sous forme de lotissements denses est massivement répandu en Europe du Nord, et notamment en Angleterre, où ils fournissent de très bons exemples de réalisation d'habitations dans un contexte dense. Il s'agit de groupements et non de lotissements mais le parcellaire et l'architecture sont si diversifiés qu'ils tendent à ressembler très sensiblement à des lotissements. Ainsi, le lotissement dense « à l'anglaise » devient un sujet de réflexion pour les aménageurs français.

Pour certains auteurs comme PH. PANERAI et D. MANGIN, la densification du lotissement est sa capacité d'évoluer dans le temps :

«... Il est possible dès le début d'un lotissement d'envisager son évolution dans le temps et sa densification. C'est cette évolution où l'action des habitants modifie les dispositions initiales pour adapter le quartier à de nouvelles conditions de vie qui caractérise la qualité urbaine d'un ensemble, qui permet de passer du lotissement à la ville. » [14]

1.2.5 -Le lotissement dans le débat urbanistique.

En Algérie, le thème de la crise urbaine a alimenté les différents débats scientifiques organisés à travers les séminaires et colloques internationaux.

Nous citerons le colloque international sur les tissus urbains [15] comme repère à la question de la forme urbaine dans les tissus urbains de récente formation en périphérie, domaine de recherche qui nous intéresse directement dans ce travail

Ce colloque a eu lieu à Oran du 1 au 3 décembre 1987 sous l'égide du ministère de l'urbanisme et de la construction L'objet d'étude choisi concerne les tissus urbains historiques existants et tissus urbains de récente formation en périphérie.

En ce qui concerne les tissus urbains de récente formation en périphérie, l'objectif du colloque est double :

- Enrichir la réflexion sur le thème proposé et émettre les premières conclusions et recommandations.

- Concrétiser ces actions dans un esprit de collaboration Algero-Française¹¹

avec la production de deux ouvrages de recommandations pratiques sur l'aménagement des lotissements.

Par rapport à notre sujet de recherche, nous nous limiterons particulièrement à la commission n°1 intitulée « Production des nouveaux quartiers », à ses conclusions ainsi qu'aux recommandations générales pour la conception des lotissements résidentiels résumées dans les points suivants :

- Concernant la forme urbaine, il en ressort :

« Le tissu produit dans le cadre de lotissements présente un certain nombre d'intérêts qui conduit, à condition d'en maîtriser le développement, à l'utiliser dans une perspective de composition urbaine de plus grande qualité :

- il est plus complexe qu'un strict habitat individuel,
- il atteint parfois des densités comparables aux collectifs,
- il se déploie sur la trame de la rue. »

- S'agissant de la structure urbaine :

« L'absence ou faiblesse de l'analyse de l'environnement urbain pré-existant en tant que paysage urbain, sur lequel viendront se greffer les lotissements fait que ces derniers soient peu intégrés fonctionnellement et physiquement à la structure urbaine préexistante. »

« Les extensions urbaines doivent contribuer à renforcer l'identité de la ville. Les quartiers anciens comme outils de référence pour la conception des quartiers nouveaux ».

- Il est aussi question de la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage :

« Le rôle crucial de la maîtrise d'ouvrage par le biais des assemblées populaires communales ; et la maîtrise d'œuvre quant à la consommation des espaces, de la forme et de l'organisation fonctionnelle ».

« La faiblesse et l'incapacité des moyens de contrôle des pouvoirs publics ont réduit les autorisations à de simples formalités administratives ».

« L'absence de coordinations et de vision d'ensemble à l'origine de l'appauvrissement de la forme urbaine ».

¹¹ Coopération Algero-Française avec la participation des services (société Algérienne DUCH, société Française HLM) des organismes et des experts des deux pays pour l'établissement d'ouvrages de recommandations pratiques sur l'aménagement des lotissements

1.2.6 -Le lotissement dans la recherche scientifique.

Pour un aperçu sur l'état de la connaissance dans le domaine de la recherche vis-à-vis du thème, on a pu constater à travers nos recherches bibliographiques, nos recherches via l'Internet, nos lectures des différents rapports de recherches concernant les lotissements et l'habitat individuel, que le champs de réflexion est très vaste et touche à de nombreux aspects.

L'habitat individuel et son groupement le lotissement constitue un sujet de réflexion pour de nombreuses organisations en France tel que le PUCA (plan d'urbanisme construction et architecture) et le SNAL (syndicat national des aménageurs lotisseurs) ainsi que des équipes de recherche comme celle de PH. PANERAI et D. MANGIN qui ont contribué à la réalisation, dans leur dernier travail de recherche et d'exploration technique de production de tissus urbains, à des différents types de lotissements, une sorte de manuel¹² de composition urbaine à l'usage des urbanistes.

A titre d'exemple, on se limite à présenter deux recherches qui semblent se rapporter le plus à notre propre thème de recherche, l'une est Française et l'autre Algérienne.

Dans le bilan scientifique de la recherche Française publié le 29 mars 2001, et ayant comme programme de recherche « maison individuelle, architecture et urbanité » ; suite à l'appel d'offre d'études et de recherche lancé en 1999 et qui se structurait en référence à la problématique portant sur : les modes de vie et les pratiques générées par l'habitat individuel ; la question de l'urbanité de cette forme de développement de l'espace habité ; la connaissance de la dynamique des marchés et des systèmes d'acteurs qui président à la production de l'habitat individuel. Dans les projets de recherche, cinq stratégies d'investigation se dessinent : une première fait l'inventaire de lotissements suivant leurs caractéristiques morphologiques et sociales, les réinscrivant dans les dynamiques urbaines qui les produisent ; une deuxième se centre sur les lotissements denses, considérés comme une alternative à la dissémination pavillonnaire (caractéristiques spatiales, mode de vie) ; une troisième lie transformations territoriales et sociales pour comprendre les spécificités de ce mode d'habitat ; une quatrième resitue la maison individuelle dans une continuité historique pour en saisir les évolutions ; une cinquième s'intéresse à la constitution de l'offre et la question des marchés.

¹² Recherche menée par Ph. Panerai et D. Mangin, sur le thème « économie des tracés urbains. » Contrat direction de l'architecture et de l'urbanisme. Plan urbain/LADRU avec l'école d'architecture de Versailles. Paris 1986.

Par rapport à notre recherche, et pour plus de connaissances sur le thème, nous nous intéresserons aux résultats de la première et la deuxième recherche portant respectivement sur :

- L'inventaire des lotissements par le biais de l'analyse morphologique.
- L'alternative de la densité dans le lotissement.

Cette recherche menée par l'IPRAUS¹³ (J.M.LEGER) et le CODRA¹⁴ (GERARD.BAUER) qui partent d'un postulat commun : l'urbanisation pavillonnaire s'est produite sous la forme de la maison individuelle et du lotissement. L'équipe de chercheurs propose après un bref rappel du débat controversé sur l'intérêt même de ce type d'habitat qui pour les uns stigmatisent l'étalement foncier, consommateur de coûts induits pour la collectivité ; pour d'autres remarquent l'irréductibilité d'une demande sociale accrue. Selon eux pour bien comprendre les enjeux d'un tel débat il faut objectiver la connaissance de ces formes d'occupation territoriale. Cela implique une mesure de leurs caractéristiques au travers de plusieurs critères :

- La densité pour rendre compte de la consommation effective du foncier.
- Le découpage parcellaire et les figures de groupements
- Les conditions contextuelles de leur production.

Dans le second axe de recherche, l'objectif est focalisé sur, les lotissements denses comme alternatives aux lotissements pavillonnaires. Ces derniers sont critiqués pour leur faible densité et les coûts liés à l'étalement urbain. L'investigation porte sur la constitution d'un échantillon de lotissements denses Français, Belges et autres¹⁵ anciens ou récents à partir de photos aériennes; pour lesquels une analyse typologique et morphologique, à priori et in situ est menée. Le résultat vise à dégager des esquisses théoriques d'aménagement où ils préconisent un travail spécifique sur la conception architecturale et urbaine. Ces modèles sont proposés à des élus communaux en charge de l'urbanisme, de lotisseurs, de

¹³ L'IPRAUS : institut Parisien de recherche architecture, urbanistique, société.

¹⁴ CODRA : conseil à la décision et à la réalisation en aménagement.

¹⁵ L'IPRAUS souligne, les possibilités de la maison de masse ou de la maison en bande à répondre aux contraintes de la série et de la densité dans le souci d'économie et de l'individualité. Des architectes sont à l'origine de ces productions comme le montrent les réalisations de SIZA au Portugal et d'AALTO en Finlande, architectes qui ont porté une attention aux usages et aux pratiques sociales. La liberté d'appropriation, la modularité, les modifications possibles sont les atouts forts de ces conceptions.

géomètres, de constructeurs et d'architectes pour tester et valider leur pertinence et éventuellement les rendre opérationnels.

Le résultat est une classification sous forme de modélisations au travers des principales variables¹⁶ qui conditionnent les caractéristiques d'un lotissement.

En Algérie, une étude¹⁷ intitulée « Aménagement des secteurs d'habitat individuel » a été menée par l'URBA Constantine à la demande du ministère de l'Aménagement du territoire, de Urbanisme et de la Construction et avec la participation active de la direction de l'urbanisme et de l'architecture, et d'urbanistes Français intervenus dans le cadre de l'accord de coopération Algéro-Français dans le domaine de l'urbanisme.

Le travail de recherche d'URBACO a été élaboré à partir d'études de cas de lotissements en Algérie ainsi que d'autres lotissements réalisés à l'étranger et notamment en France.

La méthode d'investigation est basée sur :

- L'observation de trois types de lotissements¹⁸ et sur les caractéristiques principales de leur tissu ayant un rapport avec la forme urbaine.
- Evaluation de l'impact de la réglementation sur la forme urbaine et le degré d'applicabilité des règles¹⁹ d'urbanisme ayant un rapport avec la forme urbaine et son évolution.
- L'observation des pratiques locales permet d'identifier des tendances dans les modes de l'urbanisation et de simuler l'effet des règles qui les concernent.

La réflexion sur ces exemples concrets de lotissements a pour objectif de mettre en exergue la diversité des solutions, et l'enrichissement progressif du répertoire trop limité des expériences actuelles.

¹⁶ La gamme de densité, les figures de groupements et les situations contrastées (urbaines, périurbaines, et rurales).

¹⁷ Cette recherche a eu lieu suite à la circulaire n°5BCC en date du 11 août 1987 relative aux études des lotissements. Le contenu de la présente circulaire faisant état de bilan de lotissements a fait ressortir que ces derniers étaient souvent d'une grande taille et de nombreuses études menées par les bureaux d'étude privés et par des topographes, présentent des défauts flagrants.

¹⁸ Lotissement d'habitations individuelles cossues isolées sur des parcelles de taille importante

- Lotissement d'habitations individuelles jumelées sur des parcelles de taille petite.
- Lotissement d'habitations individuelles en bande sur des parcelles de taille petite.

¹⁹ Les règles ayant l'effet le plus important sur la forme urbaine sont suivant les lieux : la hauteur, l'implantation par rapport aux voies et les limites séparatives, le parcellaire, l'emprise au sol, l'aspect des constructions et les clôtures

Le résultat de la recherche a été l'élaboration de deux ouvrages de recommandations à caractère général portant sur l'aménagement des lotissements et lotissements sur terrain en pente.

Ces documents s'adressent aux APC et à leurs services techniques ainsi qu'aux concepteurs afin qu'ils puissent contribuer à promouvoir des solutions nouvelles dans l'élaboration de nouveaux projets.

1.3 – Le lotissement en Algérie :

1.3.1- Rétrospective de la législation et textes réglementaires liés au lotissement en Algérie avant et après 1962.

1.3.1.1 - Période coloniale :

A la suite de l'occupation coloniale, les villes précoloniales Algériennes vont connaître à des degrés différents, une série de transformations dues aux plans d'alignement et d'aménagement d'une part, et des extensions sans précédent, après la destruction des remparts d'autre part.

En France, le 14 mars 1919 date de la première loi visant l'aménagement des lotissements et l'obligation du permis de construire, affirme que : « toute division d'une propriété en vue de la construction exige un lotissement ».

Cette loi, inopérante parce que dépourvue de sanctions fut complétée par les lois et divers autres textes du 19 juillet 1924 et 15 mars 1928, qui soumettent les lotisseurs, préalablement à toute vente de terrains allotés, à un certain nombre de formalités et obligations techniques, dont l'observation doit être constatée par arrêté préfectoral ; qui rend obligatoire le permis de construire.

En Algérie, la politique en matière d'urbanisme se référait à l'appareil législatif appliqué en France depuis 1919, avec quelques adaptations aux conditions du pays [16].

Les lotissements à usage d'habitation furent conçus dans les conditions des lois du 14 mars 1919 et 19 juillet 1924. ces lois vis-à-vis du lotissement furent complétées et améliorées par d'autres textes du 15 mars 1928 [17], d'autres articles et arrêtés¹ tel l'arrêté du 17 décembre 1954 relatifs à l'hygiène et la salubrité du lotissement. Ces indispensables formalités et obligations ne permettent désormais la création de lotissements que dans des conditions satisfaisantes à la fois aux règles de l'hygiène, de l'urbanisme et de l'esthétique. Dans la ville de Blida², ces lois sont rendues applicables et

¹ Voir certificat d'approbation du plan de lotissement Joinville le plan en 1959.

² Voir les extraits du registre des délibérations du conseil municipal de la ville, dans l'appendice.

de nombreux lotissements résidentiels furent construits durant cette période tels que le lotissement Joinville le plan à Blida³, et les lotissements Lavigerie (Maisons Carrée, l'actuel El- Harrach, Alger), et la cité ouvrière de l' E.G.A (Gué de Constantine, Alger). (Voir Figures 1.20, 1.21, 1.22 et 1.23)

Le choix du site est déterminant dans la conception de ces lotissements. Leur localisation précise suscite une qualité du paysage urbain. Ces lotissements sont aussi conçus selon les principes de l'urbanisme moderne. Leurs caractéristiques générales se résument dans le pourcentage élevé d'espaces libres, le niveau d'équipement et la densité par l'agencement judicieux d'habitations individuelles et d'immeubles à étages dont les rez de chaussée sont réservés aux commerces.

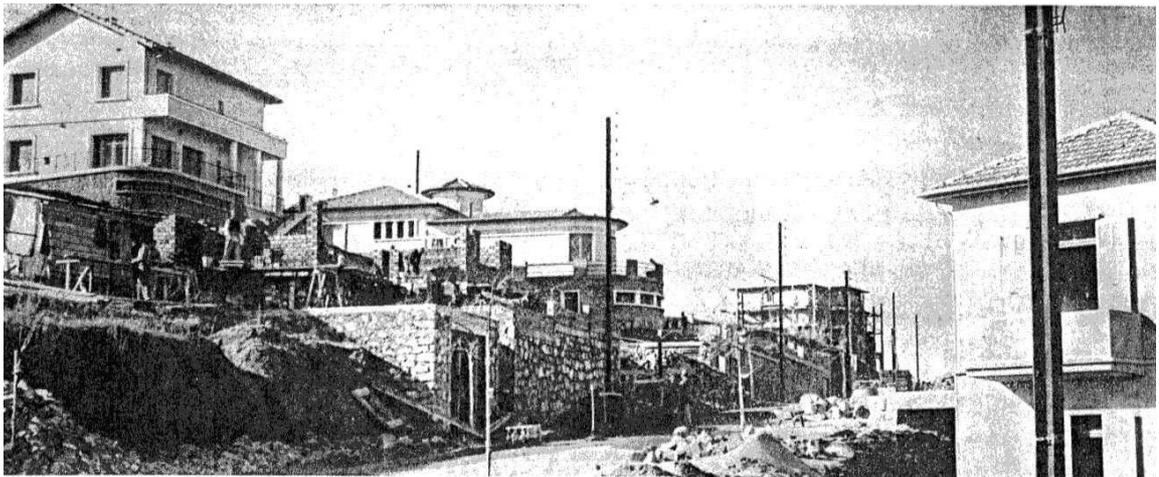


Figure 1.20 : Lotissement résidentiel LAVIGERIE, un des plus étendus (50 hectares) de l'Afrique du Nord de l'époque coloniale ; crée par la société immobilière et agricole de l'Harrach. Son site lui permet d'avoir une vue panoramique sur la baie d'Alger, depuis l'Amirauté jusqu'au Cap Matifou.

Source : revue chantiers de l'Afrique du Nord, Archives Nationales de la wilaya d'Alger.

³ Voir illustrations du chapitre 2.2 cas d'études.

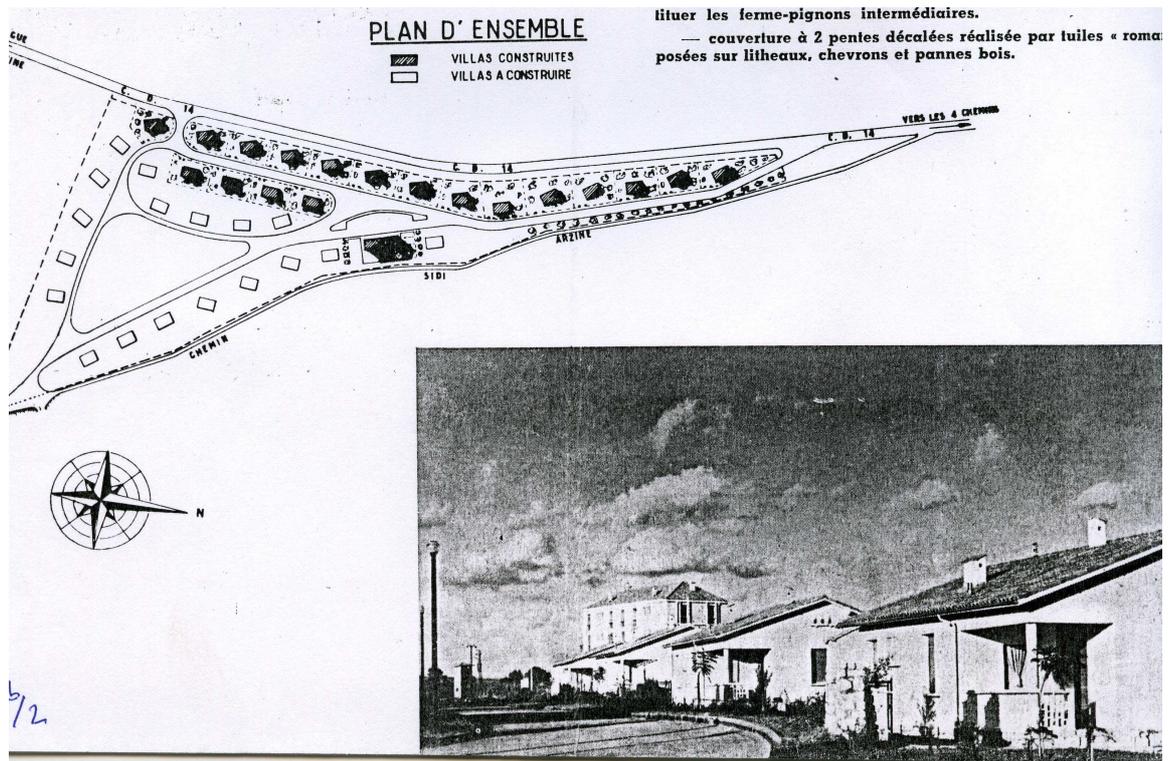


Figure 1.21 : Plan d'ensemble de la cité ouvrière du gué de Constantine. Exemple de Lotissement mixte, associant l'habitat individuel au petit collectif.
Source : revue chantiers de l'Afrique du Nord, Archives Nationales de la wilaya

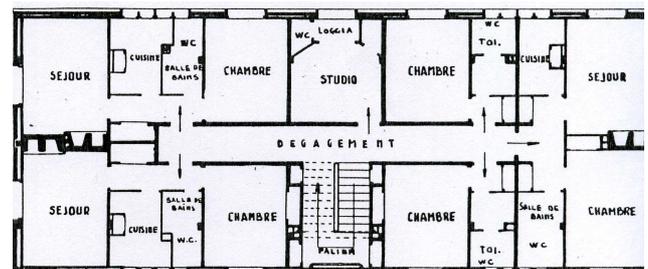
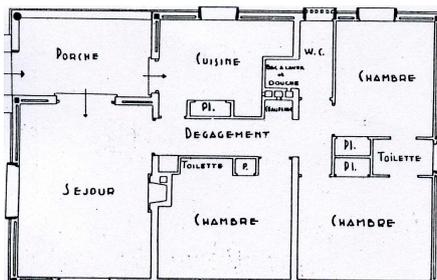


Figure 1.22 : Plan d'une villa individuelle. Figure 1.23 : Plan d'étage de l'immeuble collectif.

Source : revue chantiers de l'Afrique du Nord, Archives Nationales de la wilaya d'Alger.

D'autre part, les préoccupations paysagères étaient déjà présentes dans les cahiers des charges des lotissements de l'époque, notamment ceux implantés dans les terrains à forte valeur naturelle. Les tracés et les découpages parcellaires sont en rapport avec les données du site (topographie, terrain vallonné). Les droits de construire dans les cahiers des charges prennent en charge l'aspect paysager du site (milieu boisé, végétation et vue panoramique) : cas des parcs transformés en lotissements tels que le parc d'Annam⁴ et Le Paradou⁵, Hydra (Alger). Figure 1.24 et 1.25

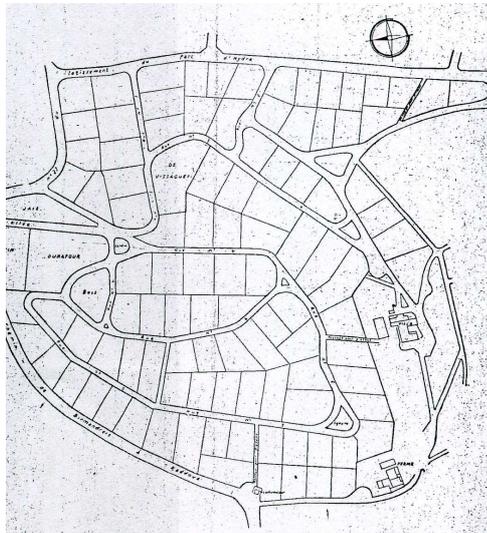


Figure 1.24 : Parc le Paradou
(Hydra, Alger)

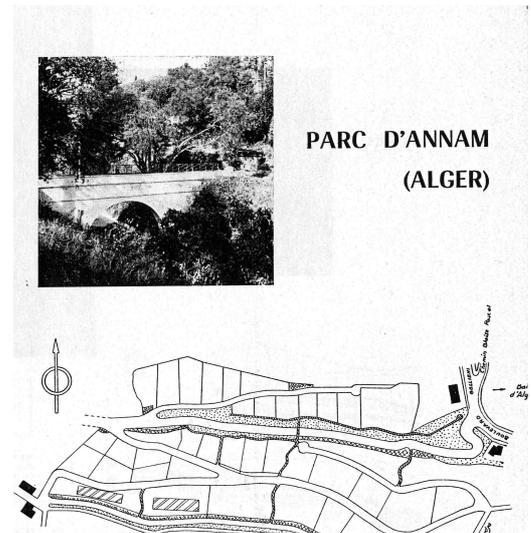


Figure 1.25 : Parc d'Annam
(Boulevard Gallieni, Alger)

Exemple de transformation de parcs en lotissements à Alger à l'époque coloniale.
Source : revue chantier de l'Afrique du Nord, archives nationales de la wilaya

⁴ Le terrain est vallonné, d'une superficie d'environ sept hectares. Les parcelles sont importantes (plus de 800m²). la plupart jouissent d'une vue magnifique sur la baie d'Alger afin de préserver cette vue, le cahier des charges limite la hauteur des constructions à un étage sur rez-de-chaussée surélevé sans que la hauteur puisse dépasser dix mètres. Il précise encore que ces constructions qui ne devront pas occuper plus de 25% du terrain, devront être de style néo-mauresque, couvertes en terrasses, peintes en blanc. Les garages seront incorporés. Ces prescriptions très précises avec d'autres moins impératives (obligation de conserver tous les arbres existants et d'en planter de nouveaux) assureront la réalisation d'un ensemble harmonieux.

⁵Le parc Paradou fut créé avant 1900 par le Baron de Lurcy avec le concours paysagiste horticole qu'il fut venir de France. En 1950, la société immobilière de Hydra décida de lotir cette propriété sur le conseil du service départemental d'urbanisme, avec conservation du parc. Le tracé des voies s'est fait dans le respect du site ; les pistes sont devenues les voies de desserte du lotissement. Pas de symétrie, elles serpentent entre les villas d'une architecture 'soignée'.

Dés 1954 de nouvelles réformes s'affichent⁶, notamment en 1958 avec le plan de Constantine, une nouvelle politique est mise en place pour la création des grands ensembles d'habitat collectif et résorption de l'habitat précaire.

Dans la ville de Blida, des logements collectifs furent construits pour la population Française à Montpensier (l'actuel Ben boulaïd), Joinville (l'actuel Zabana) et des lotissements banlieusards sur les dernières orangeries de la ville. Pour la population Algérienne, furent construites des cités de recasement et des cités musulmanes⁷. Voir figure 2.11.

Cette urbanisation planifiée s'accompagna d'une urbanisation illicite à l'origine des regroupements de populations (montagnardes) pendant la guerre d'indépendance dans des lotissements anarchiques à Bou Arfa et autour des cités de recasement construites par l'armée Française.

Ces nouvelles procédures ont suscité durant la dernière décennie de la présence coloniale, l'élaboration d'une politique foncière et la création de nouveaux organismes publics et parapublics, chargés des opérations foncières et immobilières, de l'établissement de plans d'aménagement et de lotissements : telle que la C.A.D.A.T⁸

1.3.1.2 - Période post coloniale.

Au lendemain de l'indépendance les orientations politiques de l'Etat ont été définies à travers la reconduction de la législation existante avant 1962, en attendant l'algérianisation progressive des textes et lois⁹.

La principale forme de contrôle urbain, reste le plan d'urbanisme accompagné de deux instruments opérationnels : le lotissement pour l'habitat individuel et les ZUP (zones à

⁶ Trois types d'interventions essentiellement dans le secteur de l'habitat ont été menés :

- Un programme spécial de cité de recasement servant à la résorption de l'habitat précaire, comme les cités musulmanes situés entre la route d'Alger RN1 et Ouled Yaïche sur la RN29.
- Un programme d'habitation à loyer modéré destiné à à une partie de la population Algérienne, et aux couches les plus déshéritées de la population Européenne.
- Un programme de financements spéciaux, visant à relancer l'investissement privé dans le secteur.

⁷Voir illustrations au chapitre 2.1

⁸ Caisse Algérienne d'aménagement du territoire, créée en 1956 a été réactivée en 1970. Elle travaille en collaboration avec d'autres organismes, la S.E.R.P (société d'équipement de la région d'Alger) et la C.I.A (compagnie immobilière Algérienne) chargé de la résorption de l'habitat précaire.

⁹ En 1973 une ordonnance abroge la loi du : 31.12..63 rendant obligatoire la substitution des textes d'origine coloniale par de nouvelles dispositions, voir Rachid Sidi Boumediene/Messaoud Taieb, « la recherche urbaine en Algérie, un état de la question. » Urbama, URA N°365 Universit2 de Tours, France, juillet 1996.p33

urbaniser en priorité) pour les grandes opérations publiques.

L'Algérie a hérité d'un parc immobilier important, notamment des logements « bien vacants » ces derniers furent rapidement réappropriés par la population urbaine en constante évolution démographique.

Dans le cadre du plan de Constantine, Blida avait fait l'objet d'une étude d'urbanisme prévoyant un schéma directeur qui introduisait un zoning et délimitait un périmètre urbain. Ce schéma fut abandonné à l'indépendance. Figure 1.26

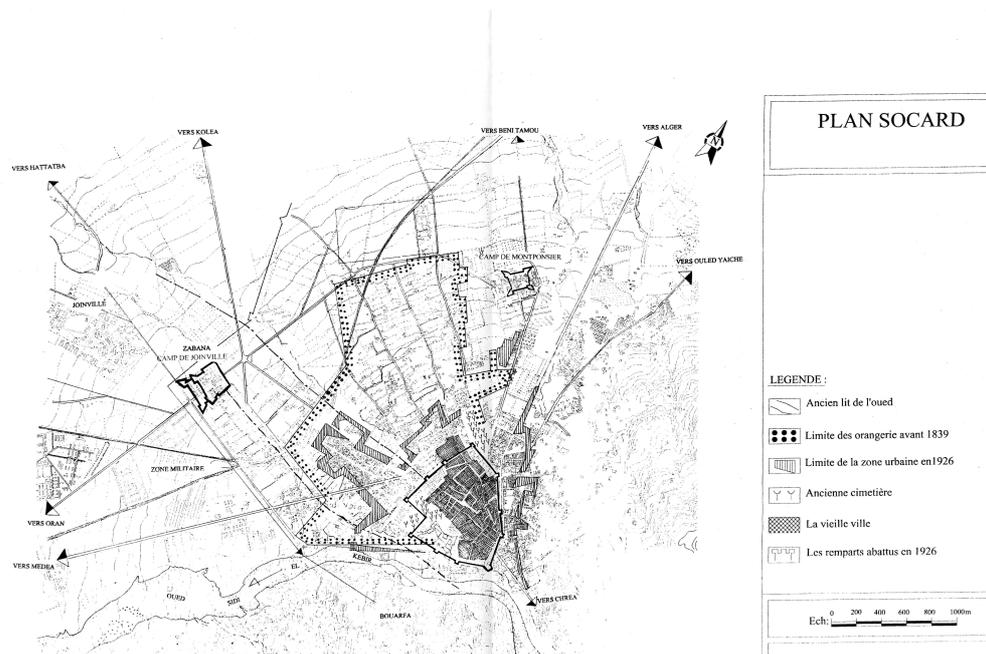


Figure 1.26 : Plan SOCARD 1953.

Historiquement, et c'était le cas pour toutes les villes de l'Algérie ; les problèmes de l'urbanisme et l'aménagement urbain ont été différé jusqu'au milieu des années 1970 ; car durant la première décennie, les préoccupations fondamentales de l'Etat étaient axées principalement sur l'industrialisation en tant que base pour une nouvelle économie nationale ; au détriment du secteur de l'habitat.

La négligence du secteur de l'habitat a conduit à sa dégradation et à sa saturation. C'est ainsi que fut créée l'habitat illicite par une couche sociale démunie ; face à une autre couche sociale privilégiée, qui développa la maison individuelle de standing. Durant cette période la forme de production dominante demeure l'initiative privée, l'auto construction ; souvent réalisée sans permis de construire.

- La première étape d'urbanisation officielle répondait à la stratégie de développement national dans le cadre duquel le chef lieu de Blida a bénéficié d'un important programme¹⁰.

- La deuxième étape 1977-1986 est caractérisée par une gestion irrationnelle du foncier, une occupation intense de la plaine principale assise des terres agricoles de la ville. Cette période se caractérise par l'implantation de grands programmes de logements¹¹.

Le lotissement résidentiel fut régi par l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 et le décret n° 82-02, du 7 février 1982 relatifs au permis de construire et au permis de lotir.

L'ordonnance n°76-92 du 23 octobre 1976 favorise la formule d'accès au sol à travers les coopératives immobilières. L'accession à l'habitat individuel a été également facilitée avec la refonte de la réglementation administrative, en matière de permis de lotir et permis de construire en 1982, 1985 et 1991, ce qui a facilité leur obtention qui est décisive pour contracter un prêt bancaire.

Les lotissements réalisés durant cette période, se caractérisent en général par une taille moyenne de parcelle d'environ de 400 m² et une implantation libre du bâti par rapport à la parcelle.

En 1990, la loi 90-25 portant orientation foncière, instaure un marché foncier libre et favorise la création de filières privées légales d'accès au sol, pour la construction de maisons individuelles.

La loi 90- 25 d'orientation foncière et la loi 90-29 relatives à l'aménagement et l'urbanisme, ces deux lois renforcent la législation en matière de maîtrise et rationalisation de l'utilisation du sol. La conséquence de ces lois a été une 'réduction'¹² ' du lotissement en terme de superficie et de normes urbaines. [13] p151.

L'habitat individuel sous forme de lotissements communaux est soumis à un cahier des charges type. L'établissement du cahier des charges fixant les droits d'usage et de

¹⁰ Avec le lancement des programmes d'industrialisation, d'établissements administratifs et scolaires.

¹¹ La ZHUN de Ouled Yaich et de Sidi Abdelkader, respectivement de 1140 et 1360 logements.

¹² Terme emprunté à M.SAIDOUNI, revue 36/37 villes en parallèle : villes Algériennes, 2003.

construction, rationalise l'utilisation du sol, et contrôle la qualité du cadre bâti. Cependant, la faiblesse et l'incapacité des moyens de contrôle des pouvoirs publics ont réduit les autorisations de permis de construire à de simples formalités administratives.

A ce titre, le gouvernement a retenu le contrôle de l'urbanisme parmi les actions prioritaires de son programme. Ceci s'est traduit par l'instruction ministérielle n° 004 du 24 avril 1996 relative à la mise en place des agents fonctionnaires chargés du contrôle de l'urbanisme et de la construction. Vis-à-vis du lotissement, il est question du contrôle et du respect des dispositions relatives aux actes d'urbanisme et celles liées au permis de lotir et au permis de construire, et à la vérification sur site de leur existence.

Cette instruction ministérielle est suivie par la loi n°04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Cette loi précise entre autres, les mesures de contrôle et les sanctions en cas de non-conformité d'une construction aux prescriptions du permis de construire délivré.

Cet aperçu sur la réglementation vis-à-vis du lotissement en Algérie, pourrait clarifier certains aspects du lotissement, notamment ceux qui ont un rapport à la forme urbaine.

1.3.1.3 - L'évolution de la législation foncière

En 1974 : Le texte législatif relatif à la constitution des réserves foncières communales (ordonnance n° 74-26 de février 1974, confère à la municipalité le monopole sur les transactions foncières, afin de constituer un patrimoine foncier public, a été dans les faits compris et interprété par tous les acteurs en place, comme un moyen d'acquérir des parcelles, pour des constructions individuelles.

Les deux textes qui ont suivi, celui relatif à l'organisation de la coopérative immobilière (ordonnance n 76-92 du 23 octobre 1976) comme formule d'accès au sol, et celui portant sur l'objectif des 200 lots de constructions par an et par commune (circulaire ministérielle du 7 avril 1980). ces deux textes ont dynamisé les opérations de constitution des réserves foncières communales et ont fait ainsi la municipalité le lieu dans lequel se sont cristallisées les contradictions et les luttes pour l'obtention de terrains à bâtir.

En 1990 : la loi 90-25 portant orientation foncière, abroge l'ordonnance sur la constitution des réserves foncières communales et instaure un marché foncier libre. Ce qui a permis de dégeler le sol et de rendre possible toute transaction foncière en dehors de l'Etat en créant des agences foncières participant à la gestion du foncier. Ces nouvelles mesures

réglementaires ont eu un impact sur l'habitat. Certaines ZHUN prévues dans les années 80 sont bloquées laissant la place à des opérations de lotissements d'habitat individuel¹³.

La refonte de la réglementation administrative de 1982, 1985 et 1991 est décisive pour faciliter l'obtention du permis de lotir et du permis de construire qui permet de contracter un prêt bancaire en vue de financer les travaux et accéder aux matériaux de construction mis à disposition par l'Etat. Aussi pour toutes les communes ne disposant pas de PUD puis PDAU qui sont des documents de référence pour définir les zones réservées aux lotissements, un PUP a été rapidement confectionné.

La réforme institutionnelle du financement concerne la CNEP qui devient banque nationale de l'habitat, chargée uniquement des crédits pour l'accession à la propriété, à la construction individuelle et coopérative.

Parmi les autres facteurs ayant contribué au développement spectaculaire de l'habitat individuel, nous citons :

- L'Etat, qui en 1980 a procédé à la vente des biens immobiliers aux résidents locataires à des prix inférieurs aux prix de revente sur le marché marqué par la pénurie du logement. Le logement acquis est vendu en vue d'accéder à la maison individuelle.
- La spéculation foncière et la restructuration foncière, les domaines autogérés devenus EAI (entreprise agricole individuelle, les biens étatiques, ainsi que les jardins agricoles à dominante privée, sont transformés principalement en habitat individuel privé.
- La demande accrue de groupes sociaux, à la propriété individuelle, cette dernière est la forme d'habitat la plus valorisée socialement.

1.3.2- Le lotissement communal.

1.3.2.1 – Différents types de lotissements :

Le lotissement communal est l'instrument d'aménagement et d'urbanisme privilégié par l'accès à la propriété foncière individuelle. On retient différents types selon le mode d'accès au sol :

¹³ Dans la ville de Blida, des coopératives immobilières sont implantées sur des terrains destinés à recevoir de l'habitat à haute densité (collectif) conformément au plan d'urbanisme précédent (Voir le PDAU du grand Blida phase I. 1989).

- La coopérative El Bourtoukal située sur la rue de la Palestine consomme 14000m² pour 25 logements, soit une densité de 17,85 logts/ha.

- La coopérative Tewfik située entre la rue Cherif Chalabi et la rue Ouali, consomme 19524 m² pour 41 logements, soit une densité de 21 logts/ha.

- Le lotissement communal

Initié par la municipalité qui lotit et vend les lots individuels.

- Le lotissement produit dans le cadre d'une coopérative immobilière

Le promoteur adhère à un cahier des charges 'type' qui lui est présenté par les services de la commune et dans lequel est fixé l'ensemble des éléments régissant l'opération.

- Le lotissement produit dans le cadre d'une promotion immobilière

C'est le cas de lotissement privé initié par un propriétaire foncier ou un entrepreneur privé. (Lotissement promotionnel). Le promoteur adhère à un cahier des charges qu'il s'engage à respecter. Il lui est présenté par les services de la commune.

- Le lotissement communal social,

Appelé à remplacer le bidonville, avec l'objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants en améliorant les conditions d'habitat par leur relogement dans des constructions en dur théoriquement pourvues de tous les équipements de confort (eau courante, cuisine salle de bain SB et WC). Ces lotissements se caractérisent par une réduction en terme de superficie (surface de la parcelle est de 80 à 150 m² parfois inférieur de 60 à 100m²) et de normes urbaines.

1.3.2.2 -Le lotissement communal et les autres opérations d'urbanisme :

- Le lotissement et le permis groupé: définitions

- Le lotissement.

« Le lotissement est à la fois une opération d'urbanisme et une division foncière, en vue de l'implantation de bâtiments. » (2)

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

« Le lotissement communal : formule qui s'attache aux lotissements réalisés par une personne publique, et spécialement par la commune. » (3).

Dans l'ouvrage, *Projet Urbain* [14] l'auteur définit le lotissement ouvert, le cas de lotissement qui offre des terrains viabilisés éventuellement accompagnés d'un cahier des charges plus ou moins contraignants. La réalisation des bâtiments peut se faire à l'unité avec un maître d'œuvre différent pour chaque logement. L'autre cas de maîtrise d'œuvre unique et l'objet de traitement d'ensemble sur le lot initial et sur plusieurs lots associés : c'est le cas d'opération avec permis groupé.

- Le permis groupé.

« Construction sur un même terrain par une seule personne, physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ». [18]

- Comparaison lotissement / opération avec permis groupé

Dans un permis groupé, la division foncière n'intervient que comme résultante d'une opération de construction unique et initiale, mise en œuvre dans sa totalité par un seul maître d'ouvrage. En revanche, le lotissement consiste en une opération de division foncière préalable après équipement de terrains suivi d'opérations de constructions par chacun des acquéreurs de lots.

Si avec le permis groupé l'autorité compétente peut apprécier dans sa globalité la qualité architecturale du programme bâti, elle devra attendre la fin de la réalisation des projets individuels sur chacune des parcelles du lotissement pour apprécier la qualité finale.

L'opération avec permis groupé porte une part d'aléas moins grande que le lotissement. Dans ce dernier, chaque habitation individuelle sera en soi conforme au règlement mais rien ne dit que chacune de ces constructions sera individuellement de qualité et collectivement créatrice d'harmonie dans le paysage bâti.

1.3.2.3 - Mécanisme et processus de formation du lotissement.

- Epoque coloniale.

Le problème de l'extension des villes comporte en grande partie la création de nouveaux logements rendus nécessaires par l'accroissement de la population urbaine.

La recherche des terrains adaptés à cette fonction incombe aux services officiels de l'urbanisme. Un plan régional détermine à cet effet, en fonction de tous les éléments à considérer, les zones résidentielles réservées à l'habitat.

Les terrains appropriés à cette fonction, doivent alors être aménagés afin de répondre à leur destination. C'est l'opération « lotissement ».

Les charges de l'Etat obligent à laisser à l'initiative des organismes privés l'exécution des travaux d'aménagement indispensable. Ces travaux comportent la construction des rues, des réseaux d'alimentation en eau et d'égouts, des lignes électriques pour l'éclairage, place et jardin public. On en déduit que pour créer un lotissement, il ne suffit pas de diviser un terrain en un certain nombre de lots, de les séparer par des rues puis de commercialiser.

Cependant, et faute de directives officielles, la procédure se faisait ainsi autrefois jusqu'en 1924 en France et 1928 en Algérie. [17]

La première loi visant l'aménagement des lotissements date du 14 mars 1919. Cette loi dépourvue de sanctions, fut améliorée et complétée par les lois et divers autres textes des 19 juillet 1924 et 15 mars 1928, qui soumettent les lotisseurs, préalablement à toute vente de terrains allotis, à un certain nombre de formalités et obligations techniques, dont l'observation doit être constatée par Arrêté préfectoral.

Le dossier¹⁴ comprend les pièces citées dans l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal. Les pièces à fournir et les obligations imposées sont en application des lois en vigueur des circulaires préfectorales du 4 février 1936 et du 9 mai 1941.

A la demande du lotisseur¹⁵, exprimant le désir de la création d'un projet de lotissement, le projet est établi par un urbaniste, il est déposé au niveau des services techniques de la mairie. Une commission est chargée de l'étude du dossier sous l'égide du maire de la ville. Après le dépôt du dossier, l'avis du maire comme pour le permis de construire, porte sur :

- Le lotissement dans son environnement,
- les incidences du projet vis-à-vis du budget communal.
- Avis sur le projet lui-même.

Le maire peut ouvrir une enquête publique dite 'enquête de commode et incommode'.

L'enquête est ouverte au public en vue de l'approbation du plan de lotissement. Durant cette période les pièces du dossier sont à la disposition du public aux services techniques municipaux, en vue d'une éventuelle déclaration en faveur ou contre le projet.

Le lotissement n'est approuvé que lorsqu'il remplit les dispositions de la réglementation de l'époque¹⁶.

¹⁴ Voir dossier complet du Lotissement Joinville le plan. (Archives en appendice)

¹⁵ Dans le cas des lotissements coloniaux, le lotisseur est souvent un privé, qui généralement est le propriétaire du terrain à lotir. La recherche dans les archives de l'APC nous révèle que la majorité des dénominations de lotissements correspondaient aux noms de leurs lotisseurs ; parfois la dénomination correspondait au nom de l'architecte le plus sollicité pour l'étude des différentes habitations au sein d'un même lotissement. Voir tableau toponymique 2.2

¹⁶ Après délibération du conseil municipal, l'avis peut être défavorable pour diverses raisons telles que :

- Un cahier des charges non conforme aux lois en vigueur de l'époque (les lois du 14 mars 1919 et du 18 juillet 1924).
- La non précision de la surface constructible des lots.
- Si les voies du lotissement ne sont pas exécutées avant la mise en vente des lots.
- Pour des prescriptions d'un point de vue hygiène (évacuation des eaux usées, alimentation en eau potable, voir les extraits d'archives du dossier de madame veuve Marti en appendices).

L'avis favorable est émis après délibération du conseil municipal. Le dossier est alors soumis à l'approbation du préfet du département d'Alger et au comité de la région Algéroise d'urbanisme.

Pour la réception des travaux de viabilité, cela nécessite la présence sur les lieux d'une équipe spécialisée, comportant un urbaniste délégué du service départemental d'urbanisme, un ingénieur de la subdivision des ponts et chaussées de Blida et le chef de services techniques municipaux. Cette équipe est accompagnée par la personne chargée de l'exécution des travaux en vue d'examiner et vérifier les ouvrages de mise en état de viabilité du lotissement définis dans le cahier des charges approuvé préalablement par le préfet d'Alger ; puis la réception des travaux.

Un procès verbal de réception des travaux de viabilité est dressé au service départemental d'urbanisme et de la construction, suite de quoi est délivré un certificat de viabilité.

Les routes de desserte des lots qui ne sont pas classées dans le domaine public urbain, leur entretien reste à la charge des propriétaires riverains ou du syndicat des propriétaires lorsque celui-ci aura été constitué.

Après la délivrance de ce certificat, vient la commercialisation des lots, alors que le lotisseur n'est pas dégagé de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

- Epoque post coloniale.

La réglementation sur les réserves foncières communales est édictée entre 1974 et 1976, par ordonnance 74-26 20/02/1974 et décrets d'application. Elle confère aux communes le monopole des transactions foncières à l'intérieur des périmètres urbains afin de protéger les terres agricoles de la poussée de l'urbanisation et de réagir contre la spéculation foncière.

Les réserves foncières communales concentrent aux mains de la collectivité le droit d'usage du sol urbain, en vue de sa redistribution au profit des institutions et des organismes étatiques, en vu de l'implantation de projets publics ainsi que pour permettre la réalisation de vastes opérations d'habitat collectif dites zone d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N) et octroyer des terrains pour la réalisation de l'habitat individuel, en auto construction sous forme de lotissements communaux soumis à des conditions particulières de candidature, à une publicité et à un cahier des charges-type.

Les réserves foncières communales ont constitué de 1974 à 1990, le principal moteur de l'urbanisation en Algérie [12]. Elles permirent la réalisation de grandes opérations d'urbanisme, particulièrement en matière d'industrie et d'habitat. Le gel du foncier au profit du monopole de la gestion foncière par une administration dépassée par le phénomène d'urbanisation a conduit à un gaspillage foncier. La reconnaissance de l'échec et la remise en cause de l'étatisation allaient se traduire dans un premier temps, par l'institution de textes de lois de réduction du droit de propriété exclusif de l'Etat ainsi que d'autres lois pour la protection et la rationalisation de l'utilisation du foncier.

Dans le cadre de la rationalisation de l'utilisation des sols, on assiste à un renforcement de la législation sur les actes relatifs à la construction : loi n° 82-02 du 26-02-1982 relative au permis de construire et de lotir modifiée et complétée.

Le désengagement effectif de l'Etat en 1990 entraîne la libéralisation du foncier avec la loi portant orientation foncière : loi n° 90-25 du 18-11-1990 et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme : loi n°90-29 du 1-12-1990.

La commune étant la seule transactionnaire du foncier, établissait des périmètres d'urbanisation communale. A l'intérieur de ces périmètres d'urbanisation, se situent les lotissements communaux.

Les mécanismes de formation des lotissements communaux se font à différents niveaux, allant de la maîtrise d'œuvre et de l'ouvrage jusqu'à la réalisation. Pour la réussite de l'opération, il apparaît donc important d'établir une continuité entre ces différents niveaux de production ainsi que les textes réglementaires qui les accompagnent.

Concernant la maîtrise d'œuvre, niveau qui nous intéresse particulièrement dans la présente recherche, parmi les tâches qui lui sont assignées¹⁷ nous nous limiterons aux études préalables et de conception du projet. Dans le cas des lotissements communaux post coloniaux, ces études urbanistiques et techniques sont assurées par les services techniques de l'APC.

¹⁷ Les tâches de la maîtrise d'œuvre peuvent être résumées dans les points suivants :

- Etudes préalables et conception du projet (études urbanistiques et techniques).
- Elaboration du projet d'aménagement (permis de lotir).
- Elaboration de plans et dossier d'exécution (consultation des entreprises).
- Assistance marchés et suivi du chantier.

Ces tâches sont assurées par des bureaux d'étude qui peuvent avoir des statuts différents (Services techniques des APC, bureaux d'étude de l'Etat, architectes BET de statut privé).

Lors de la collecte d'informations nécessaires pour cette recherche, de nombreux entretiens avec les techniciens du service technique de l'APC de Blida nous ont permis de comprendre et clarifier certains aspects liés aux mécanismes et au processus de formation des lotissements communaux .

Selon les mêmes sources, le processus de formation s'est fait suivant trois phases (ou pour reprendre les termes des techniciens trois tranches temporelles) qui sont :

- Première tranche : DE 1970 à 1980, les lotissements sont implantés sur des sites favorables qui ne sont pas éloignés des équipements et services d'accompagnement de la ville. Le tissu urbain est aéré à faible densité, et la surface moyenne des parcelles est d'environ 400m². Selon nos enquêtes, l'attribution répondait principalement à des coopératives de fonctionnaires (médecins, dentistes, cadres de wilaya).

- Deuxième tranche : allant de 1980 à 1990, les lotissements sont localisés sur des terrains moins favorables, éloignés, parfois sur des sites libérés par les bidonvilles. La taille des parcelles demeure fort généreuse autour de 400m², les droits de construire contenus dans les cahiers des charges de l'époque ne favorisaient pas spécifiquement la densité dans le lotissement.

- Troisième tranche : de 1990 jusqu'à nos jours, environ une trentaine de lotissements sont programmés dans cette tranche et qui se trouvent à un degré avancé d'achèvement (plus de 85%). La majorité de ces lotissements récents sont implantés sur des sites de plus en plus éloignés et en retrait des axes structurants, manquant d'animation et d'un niveau élémentaire d'équipement. Ils se caractérisent par une densité élevée qui avoisine les 50 logements à l'hectare, un petit parcellaire qui n'excède pas 300m², contrairement à ceux réalisés jusqu'au début des années 90, où la taille moyenne de la parcelle était fort généreuse (autour de 400m²). on se limitera dans l'analyse à leurs caractéristiques morphologiques.

Selon le témoignage du personnel du service des réserves foncières, Le découpage parcellaire est établi par des techniciens projeteurs sous la pression des autorités à vouloir optimiser le nombre de lots dans le lotissement. Cette démarche quantitative se fait souvent au détriment d'une recherche qualitative en terme de logique dans les tracés, dans les découpages parcellaires et de composition urbaine.

On s'intéressera dans cette recherche à l'étude de cette troisième tranche de lotissements, on se limitera à l'analyse de leurs caractéristiques morphologiques pour illustrer la problématique de l'adéquation densité-qualité du paysage urbain dans les lotissements communaux récents de la ville de Blida.

1.3.2.4 - Le lotissement communal et la réglementation en vigueur

Les lotissements communaux marquent une nouvelle étape dans l'histoire des formes d'habitat individuel en Algérie. Ils sont planifiés selon des instruments de planification calquées sur le model colonial, avec un parcellaire sur lequel on trouve une surface bâtie et l'autre non bâtie réservée aux espaces extérieurs privés ou jardins.

Cependant, le lotissement qui se développe sur le terrain a une autre image différente que celle programmée par la réglementation en vigueur. Les prescriptions en terme de hauteurs et prospects, du coefficient d'occupation au sol et d'alignement ne sont plus respectées, donnant de nouvelles formes et typologies.

Selon M.SAIDOUNI, au début des années 90, les promoteurs fonciers publics et en particulier les communes voyant leurs moyens diminuer, se trouvaient contraints d'accroître leur production de terrains urbanisés. Les effectifs en réduction, la rareté des financements, et les outils techniques peu renouvelés ne pouvaient accompagner une telle accélération. Il s'en est suivi une incapacité à gérer administrativement tous ces nouveaux lotissements les notifications de décision et les titres de propriétés tardent à être délivrés ; les aménagements de voiries, de réseaux, les équipements sont le plus souvent inexistantes. Les nouveaux lotissements présentent peu de lieux d'échanges, de repères visuels ou sociaux. Ils ne possèdent pas une identité propre.

Les lois 90-25 et 90-29 citées précédemment, renforcent la législation en matière d'économie et de rationalisation du foncier. L'impact de ces deux lois sur le lotissement communal fait que ce dernier, soit désormais soumis à un cahier de charge dans lequel, sont fixés les droits d'usage et de construction favorisant la densité dans l'utilisation et l'occupation rationnelle de la parcelle.

Sur le terrain, ces nouvelles mesures se traduisent par une réduction et une occupation intense de la parcelle souvent au détriment des aspects fonctionnels¹⁸.

¹⁸ Dépassement du CES prévu pour le lotissement, les parcelles étant petites, les propriétaires ayant tendance à construire sur la plus grande partie de la parcelle ceci accentue la massivité des constructions, crée un déséquilibre entre le bâti et non bâti, et un dysfonctionnement du bâti (problème de vis à vis et le problème d'éclairage).

Le lotissement subit de nombreux actes d'observation des règles d'urbanisme et de construction. Des cas de transgression de la réglementation en vigueur, ont amené les pouvoirs publics à préconiser des mesures tendant à mettre fin aux phénomènes préjudiciables ainsi engendrés. A ce titre, la loi n°04- 05 du 14 août 2004 prévoit les mesures de contrôle et les sanctions en cas de non-conformité d'une construction aux prescriptions du permis de construire délivré.

CHAPITRE 2

CAS D'ETUDES :

LES LOTISSEMENTS COMMUNAUX DE LA VILLE DE BLIDA

2.1-Formes urbaines et typologie de l'habitat individuel de la ville de Blida.

2.1.1 -Présentation du site d'investigation : forme et structure urbaine.

2.1.1.1- Présentation du site.

La ville de Blida se trouve au pied du versant nord de l'Atlas tellien et s'étale jusqu'à la lisière sud de la plaine de la Mitidja. Blida est située au sud-ouest d'Alger et à 50 Km de la capitale. Le territoire de la commune est limité :

- Au nord, les communes de Ouled El Alleug, Beni Mered et Beni Tamou,
- Au sud, les communes de Bouarfa et Chréa.
- A l'est, la commune de Beni Mered.
- A l'ouest, la Chiffa et Bouarfa.

2.1.1.2- Forme et structure urbaine

Dans sa croissance urbaine, la ville de Blida a vu se succéder plusieurs formes d'urbanisation et la ville actuelle se présente comme un résultat d'une évolution historique.

Elle se distingue par trois périodes d'urbanisation importantes :

Pré-coloniale, coloniale et post-coloniale. Chaque période présente un espace particulier avec ses caractéristiques morphologiques spécifiques :

-Période précoloniale.

Allant de l'époque antique¹ à l'époque Ottomane, la ville s'édifia dans la rencontre des parcours matrices nord-sud et est-ouest dans ses tracés de remparts percés de six portes² et ses canaux d'irrigation (seguias)³. La forme en éventail de la ville est conditionnée par la pente du site, les canaux d'irrigation devenus plutôt axes de circulation, les barrières de croissance formées par la montagne, et l'oued Sid El Kebir.

La forme urbaine se caractérise par un tissu dense formé d'îlots rectangulaires et trapézoïdaux de forme allongée ; desservis par un réseau viaire hiérarchisé et ramifié, le tout articulé dans une trame cohérente, Figure 2.2

-Période coloniale.

Avant même l'occupation intra muros, une des stratégies coloniale fut la projection dans le milieu extra muros au nord- ouest et au nord- est de camps fortifiés⁴ devenus faubourgs ouvriers de la ville.

L'intervention coloniale se résume principalement dans :

- La reconstruction de nouveaux remparts en pierre en vue de dégager l'espace pour l'implantation des premiers équipements.
- Le remodelage de l'espace urbain avec la superposition d'une trame en damier sur la trame organique de la ville avec la consolidation des axes structurants nord-sud et est-ouest.
- Pour tout le reste de la ville, les tracés secondaires d'alignement, tout en étant orthogonaux, respectent dans l'ensemble l'ancienne trame en éventail.

¹ Il n'existe aucune information fiable sur l'évolution historique de la ville jusqu'à la forme atteinte en 1825. Les descriptions de la ville faites par le Colonel TRUMELET écrites en 1887, soit 49 ans après l'occupation de la ville et 62 ans après le tremblement de terre de 1825 ne peuvent être très rigoureuses, d'autant plus que Blida avait subi un autre tremblement de terre en 1867 et que les travaux de reconstruction et modifications Françaises avaient probablement altéré la situation. Par conséquent, seules des recherches approfondies dans le tissu actuel pourraient orienter et éclairer certaines hypothèses comme celle d'une présence Romaine dans la ville, par la découverte de quelques débris et vestiges au cours d'un forage de puit à Montpensier (l'actuel Ben-Boulaïd).

² Bab errahba, bab el dzair, bab ezzaouia, bab essebt, bab el kebor, et bab el khouikha.

³ Les Maures Andalous chassés d'Espagne, maîtres des techniques d'irrigation, procédèrent à la déviation de l'oued Sid El Kebir et à la mise en place d'un système d'irrigation sous forme de canaux, développés plutôt par les Français et devenus des axes rayonnants de circulation. Pour des raisons fonctionnelles (présence d'eau), l'implantation des principaux équipements de la ville : mosquée et hammam, se faisait sur ces principaux canaux.

⁴ Les camps fortifiés de Joinville (l'actuel Zabana), Montpensier (l'actuel Ben boulaïd) et de Dalmatie (l'actuel Ouled yaich).

Les contraintes du site, conjuguées à l'action coloniale par l'édification notamment des zones militaires et la voie ferrée ; ont orienté la croissance de la ville vers la plaine du côté nord-est.

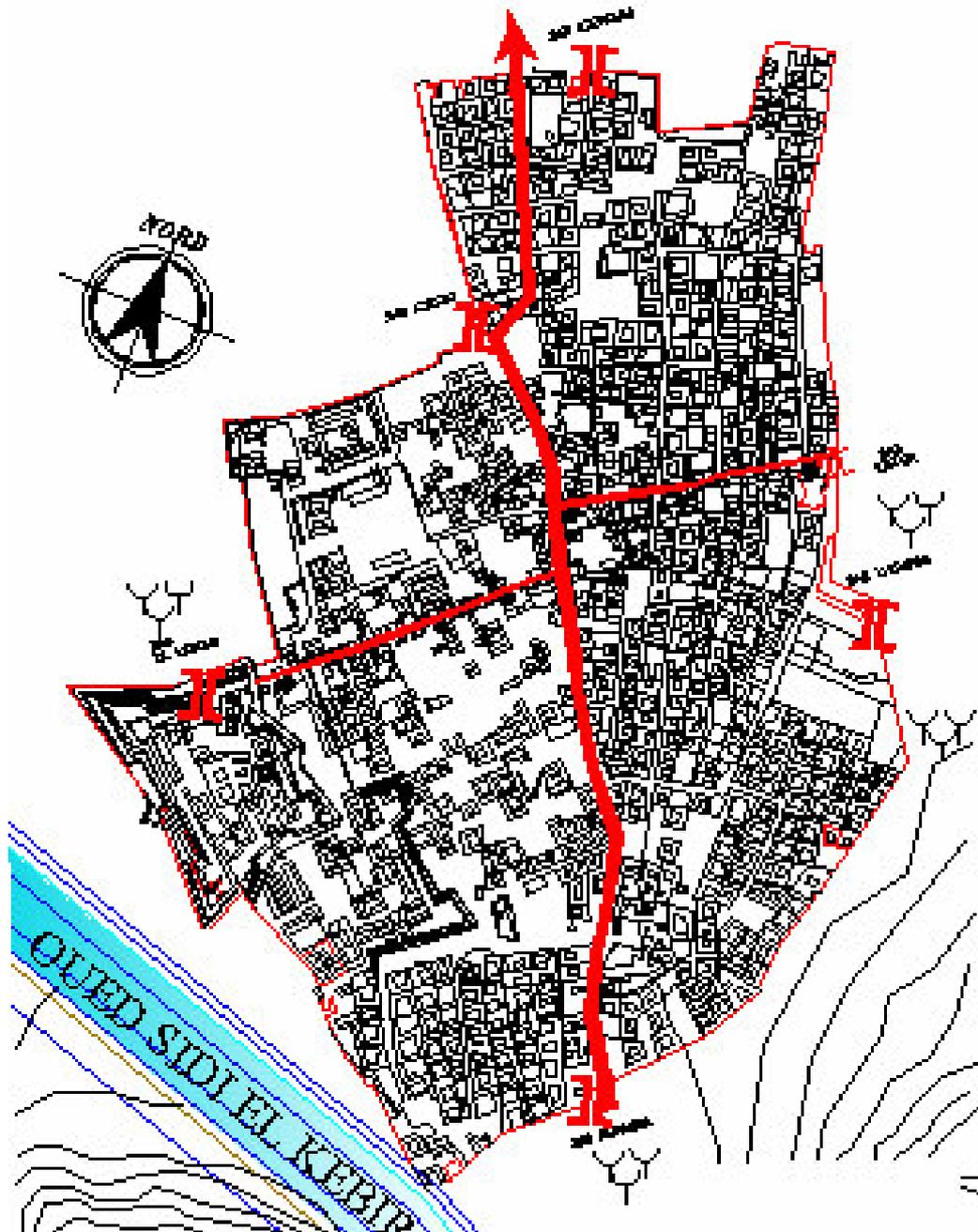
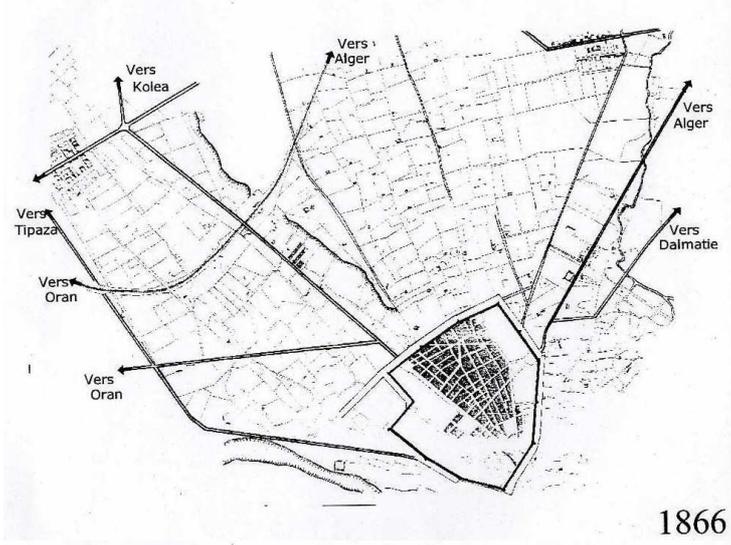
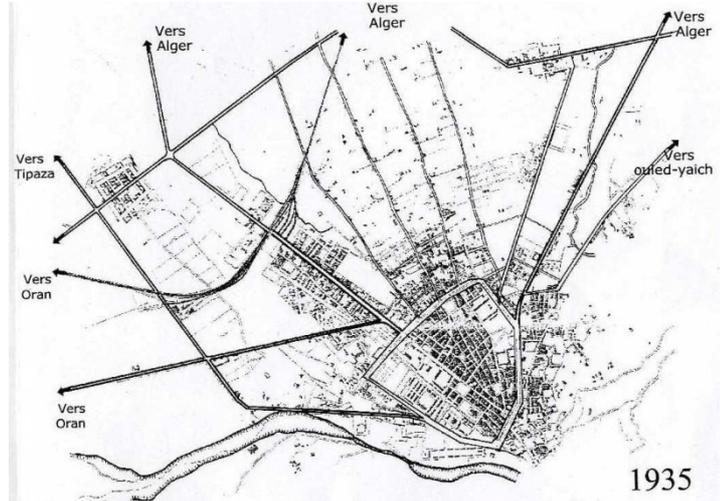


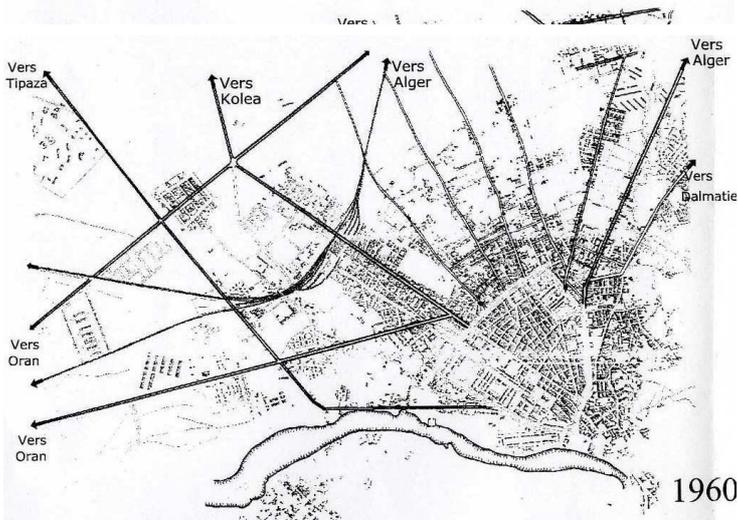
Figure 2.2 : Structure urbaine de la ville de Blida à l'époque pré coloniale



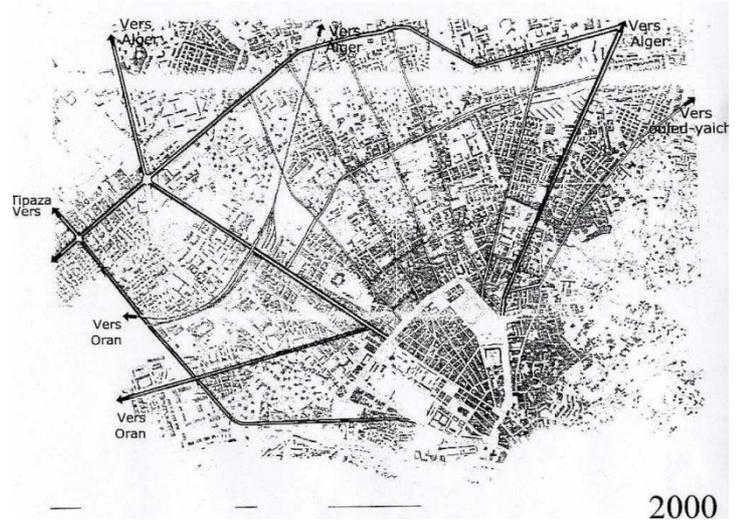
1866



1935



1960



2000

L'extension⁵ extra muros s'est faite sur plusieurs directions suivant les axes rayonnants devenus support d'urbanisation et les parcours territoriaux. Cependant et durant toute cette période, la croissance demeure ordonnée suivant un pôle qui est le noyau de la ville précoloniale de la ville et présente une continuité logique de la trame urbaine maintenant une allure en éventail et un découpage en îlots assez régulier. Figure 2.3

- Période post-coloniale.

Le mouvement de densification de la périphérie s'est poursuivi après l'indépendance sous la poussée de deux phénomènes : d'une part, une urbanisation illicite faites de quartiers nouveaux sur les terrains communaux dus à l'initiative individuelle, d'autre part, une urbanisation licite de zones d'habitat en lotissements, et de ZHUN (Ouled- Yaich) ainsi que de vastes superficies accordées aux zones industrielles et aux assises de l'université. Figure 2.1 p: 93

Cette occupation s'est faite sur la plaine, sur des terres à excellentes potentialités agricoles gommant les distinctions spatiales qui existaient auparavant entre Blida et les villages périphériques. Ces derniers font partie du tissu urbain global et contribuent à son hétérogénéité et aux difficultés d'appliquer un développement cohérent à l'ensemble. Figure 2.4

Ces difficultés sont d'autant plus rehaussées par le découpage administratif⁶ en communes distinctes ; d'où un problème de coordination accru.

En somme, cette période, se caractérise par un élan de croissance rapide non contrôlée, présentant une certaine anarchie dans la composition d'ensemble ; mais aussi une irrationalité dans l'occupation du foncier. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre,

⁵ Le PUD établi à la période coloniale à travers le projet SOCCARD en 1953 dont les orientations essentielles étaient :

- Extension vers le Nord-Est du fait des contraintes multiples (pente, montagne et les terrains militaires)
- L'usage du principe du zoning
- Développement du réseau routier, construction de la rocade Nord-Sud

⁶La ville de Blida est érigée en commune de plein exercice le 13/04/1848 et comprenait quatre secteurs : Joinville, Montpensier, Dalmatie et Beni Mered. Beni Mered fut séparé de Blida et érigée en commune de plein exercice en 1873. En 1858, deux autres communes furent créées : Bou Arfa et Chréa. Après l'indépendance, les trois communes : BouArfa, Chréa et Beni Mered furent rattachées à Blida en 1963. En 1974, Blida est devenu chef lieu de wilaya après avoir été jusqu'à cette date chef lieu de daïra dépendant de la wilaya d'Alger. En 1984, Blida fut divisée en cinq communes : APC Blida centre, APC Ouled Yaich, APC Bou Arfa, APC Beni Mered et l'APC de Chréa.

la morphologie change et le tracé en îlots devient moins régulier. Le bâti traditionnel et colonial a subi des transformations, souvent lourdes altérant le paysage urbain originel. On note un caractère 'd'éclatement' du cadre bâti matérialisé par des rajouts dans tous les coins de la parcelle. Ces rajouts sont affectés à des commerces et services de toute sorte, notamment sur les axes structurants, gâchant le charme des anciennes constructions originelles situées en arrière plan. Voir tableaux d'analyse morphologique des lotissements coloniaux : tableau 2.5, tableau 2.8, tableau 2.11

Cette pratique devenue courante de l'urbanisation renforce le caractère de 'fragmentation' de la structure urbaine et altère la qualité du paysage urbain.

2.1.2- Problématique de développement spatial de la ville :

Les possibilités d'extension du périmètre urbain de la ville sont bloquées tant au nord qu'à l'est et à l'ouest par des barrières naturelles (terres agricoles et piémonts) et artificielles (zones militaires) ; cependant la principale contrainte est la valeur agricole du site.

Le PDAU de Blida 1989 constate pour la période de 1979 à 1989, et rien que pour Blida chef-lieu, une dominance de l'occupation du sol par l'habitat tout type confondu, qui totalise les 30,27% de l'emprise totale du périmètre du chef lieu de Blida.

Les différents P.D.A.U. (1992 et 2004) font état du même constat et préconisent pour la préservation de la plaine l'extension des limites urbaines de la ville vers le piémont. Ils proposent également pour l'extension de la ville des nouveaux programmes d'habitat (mixtes avec équipements au R.D.C et habitat collectif). Cette extension est prévue et orientée tout au long de la R.N.1 et R.N. 29. Voir figure 2.1

Conclusion

Dans sa conclusion partielle, le PDAU de Blida souligne la consommation très importante du foncier par l'habitat individuel, cela dénote certes, combien cette forme d'habitat est prépondérante par rapport aux autres formes d'habitat mais aussi combien elle est demandée socialement. Cependant il convient de préciser d'une part, que la plus

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

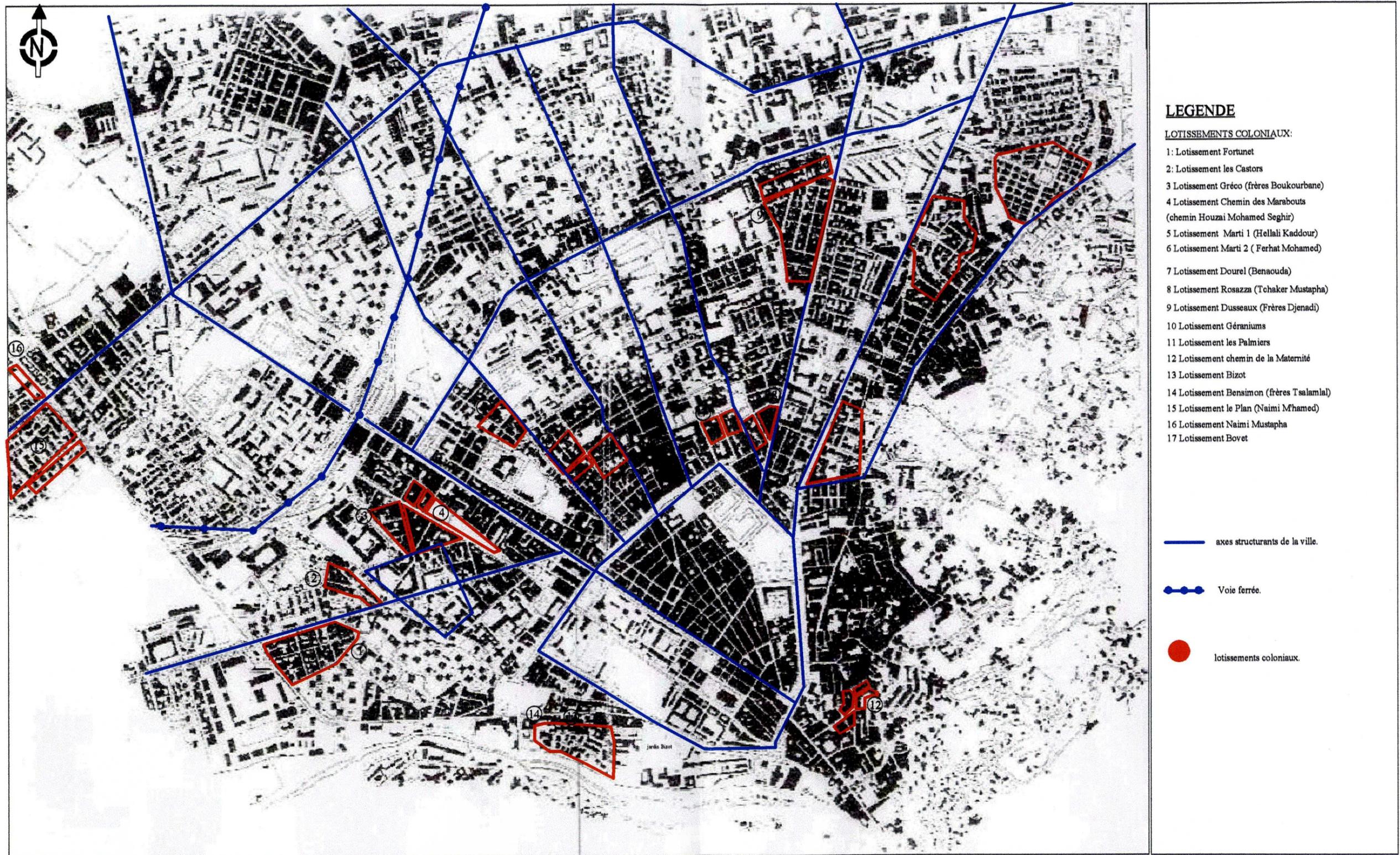


Figure 2.19 a: Plan de situation des lotissements coloniaux de la ville de Blida

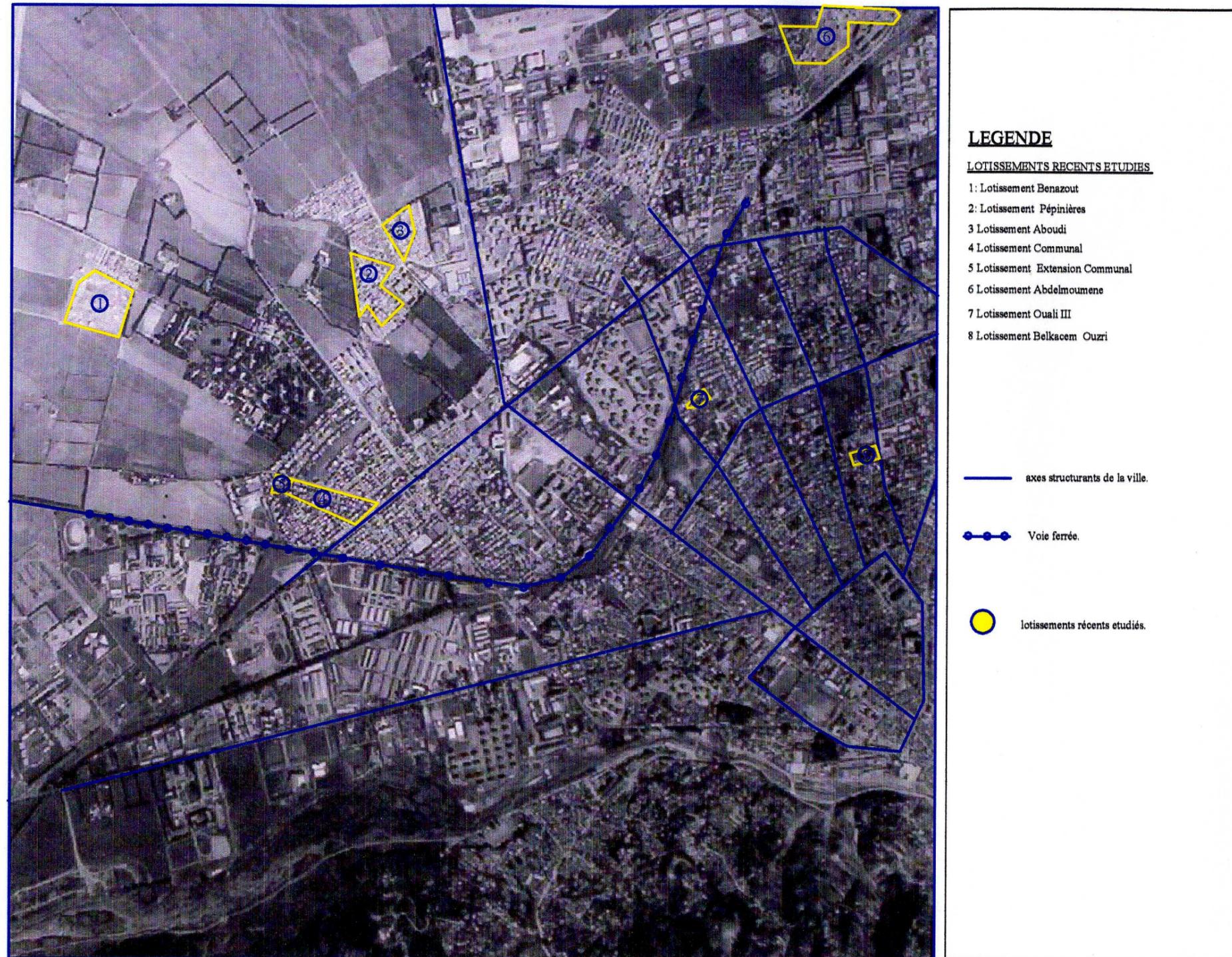


Figure 2.19 b: Plan de situation des lotissements récents étudiés de la ville de Blida

Tableau 2.2 : Inventaire nominatif des lotissements coloniaux.

N°	Dénomination de l'époque coloniale des lotissements	Dénomination de l'époque actuelle des lotissements	Adresse	Période D'approbation ou du 1 ^{er} permis de construire	Observation
			- Dénomination de l'époque coloniale. - Dénomination de l'époque actuelle.		
01	Marti 1 (Michel)	Hellali Kaddour	Av. Armand le Gof. (actuelle Av.Amara Youcef)	1923	
02	Gréco	Les freres Boukourbane	Rue Pierre Semard (actuelle Emir Abdelkader)	1932	Conçu pour la population Française
03	Bensimon	Les freres Tsalamlal	Av. Bizot et bois sacrés.	1933	
04	Bizot	*	Bd. Strasbourg. (l'actuel Bd. Lekhal Mohamed guessab).		
05	Cambrodet	Les freres Boukerbane	Av. Sergent André Maginot (actuelle Mekerkeb Benyoucef, route de la chiffa)	1933	
06	Chemin des marabouts	Chemin Houzai Mohamed Seghir	Rue Pierre Semard (actuelle Emir Abdelkader)	1933	Conçu pour la population Française
07	Dourel	Les freres Benaouda	Près de l'école Beauprete (sur le Bd Larbi Tebessi)	1933	

08	Rivet.	Kheddaoui Mohamed.	Route d'Alger, RN1.	*	
09	Dussaux	Les freres Djanadi	Av. Marechal Lyautey, Route de Montpensier. (actuelle Av. Ben Boulaid Mustapha).	1933	Population à majorité Française
10	Rosazza	Tchaker Mustapha.	Av. Marechal Lyautey, Route de Montpensier. (actuelle Av. Ben Boulaid Mustapha en face la prison).	1933	
11	Bouchemit	Bouchemit	*	1934	Conçu pour la population locale.
12	Toregrossa	Les freres Hadji	*	1935	
13	Fortunet	Hellali Kaddour	Av. Sergent André Maginot (actuelle Mekerkeb Benyoucef, route de la chiffa)	1936	Conçu pour la population Française
14	Cortès	*	*	1936	
15	Marti 2 (Veuve)	Ferhat Mohamed	Route des cinq cyprés, (l'actuelle rue Ouali)	1939	
16	Satgé	*	Rue du president Doumergue, ex. route de l'ancien champ de manœuvre.	1941	

17	Stoppa Mascherpa	Les freres Djennadi	(l'actuelle rue Belkacem el ouazri)	1941	
18	Bovet	*	Bab el khouikha près de l'école Makfouldi.	*	
19	El djenina	El djenina	Av. Gallieni RN 29 vers Dalmatie. (actuelle RN29vers Ouled yaich)	1949	Conçu pour la population locale.
20	Hachemi	*	*	*	
21	Rue de la maternité.	*	Route de chréa. (l'actuelle Av. Ben Badis Abdel Halim).	1950	
22	Communal	Ben Dhib	Route de chréa	1950	
23	Ricci	*	Route de chréa	1952	
24	Torres	*	*	*	

25	Pil Larqué	Meriene Mohamed	CDW 108 vers le centre ville	1952	La dénomination du lotissement correspond au nom de l'architecte ayant conçu la plupart des villas.
26	Les Palmiers	Les Palmiers	Av. Maréchal Foch. (l'actuelle Av. Kritli Mokhtar, RN1).	1954	Population à majorité Française.
27	Les géraniums	Les géraniums	Av. Lyauty, Route de Montpensier. (Av. Ben Boulaid Mustapha).	1958	
28	Chemin des petits lots	Ramoul Abdelaziz	Av. Sergent André Maginot, sur chemin rural n° 10. (actuelle Mekerkeb Benyoucef, route de la chiffa).	1959	
29	Le plan	Naimi M'hamed	Chemin départemental n°108, Joinville. (l'actuelle Zabana)	1959	
30	Les Castors	Fourali Mouloud.	Av. Sergent André Maginot (actuelle Mekerkeb Benyoucef, route de la chiffa)	1960	Conçu pour la population Française
31	Naimi	Naimi Mustapha	Chemin départemental n°108, Joinville (l'actuel Zabana)	1961	Conçu pour la population locale.

2.2.3- Analyse morphologique des lotissements communaux.

L'analyse morphologique des lotissements se fait suivant deux échelles de lecture : urbaine et architecturale.

L'approche morphologique privilégie l'aspect physique dans la lecture du paysage urbain du lotissement. La lecture du paysage est basée sur l'observation et privilégie les servitudes d'aspects, comme étant des éléments perçus en priorité tels que les hauteurs, la volumétrie des toitures le type de clôture et autres prescription architecturales.

A l'échelle urbaine, la relation du lotissement à la ville se lit à travers ses capacités d'intégration avec la forme urbaine et ses capacités d'insertion dans la structure urbaine globale. Chaque cas d'étude est présenté sur une fiche d'analyse élaborée sous forme de tableaux pour le besoin de cette recherche. L'analyse morphologique de la forme urbaine du lotissement est basée sur la description du tissu urbain qui représente son expression physique et dont il s'agit d'analyser les éléments principaux qui le composent définis par le parcellaire à l'échelle de l'îlot et à l'échelle de la parcelle, le réseau viaire et le bâti.

Il s'agit dans un premier temps de décomposer les différents éléments qui forment le tissu en vue de comprendre et de faciliter la lecture puis procéder à leur recombinaison et leur mise en rapport pour des lectures interprétatives qui constitueront les premiers résultats de l'analyse.

Voir tableaux 2.3 à 2.11 pour l'analyse morphologique des lotissements coloniaux et tableaux 2.15 à 2.23 pour l'analyse morphologique des lotissements récents.

Tableau 2.3: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement Dusseaux

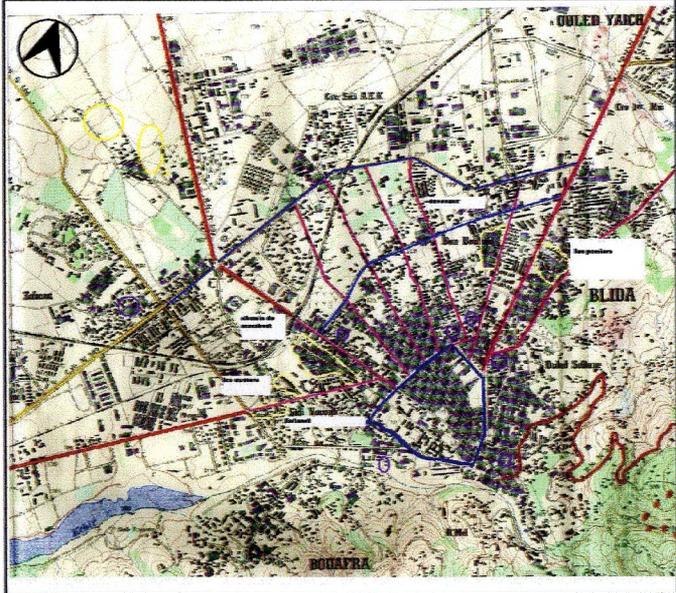
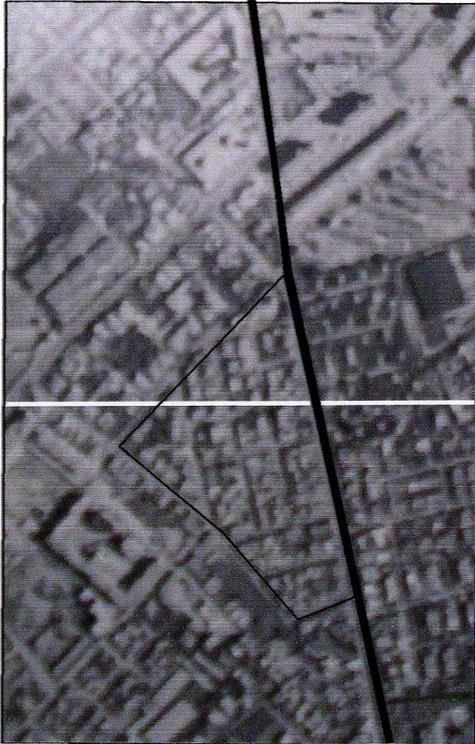
LOTISSEMENTS COLONIAUX	
Analyse morphologique	
<p>Presentation et programme :</p> <p>Dénomination: lotissement dusseaux (l'actuel lotissement les frères Djenadi)</p> <p>Limites nord : les Géraniums</p> <p>Limite sud: Lotissement Ezziat</p> <p>Limite Est: Avenue Mustapha Ben-Boulaïd</p> <p>Limite Ouest: les Géraniums</p> <p>Superficie: 3.70 hectares</p> <p>Densité : 25 logt./ha</p> <p>Periode de realisation: 1933.</p>	
<p>Voie d'accès (Avenue Ben-Boulaïd) au lotissement</p>	
<p>Situation du lotissement par rapport à la ville de Blida</p>	
	

Tableau 2.4: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement Dusseaux

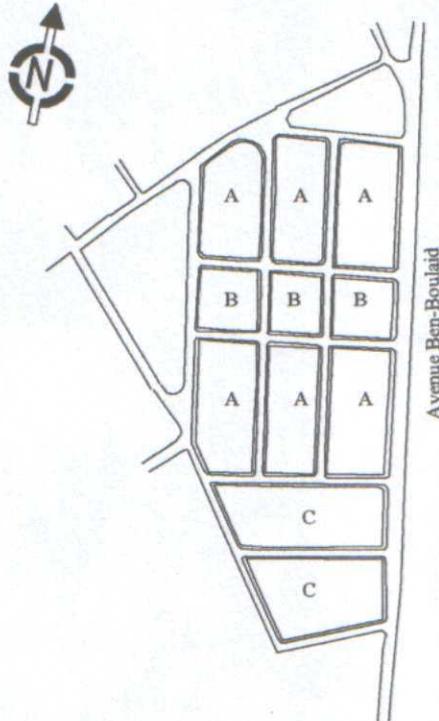
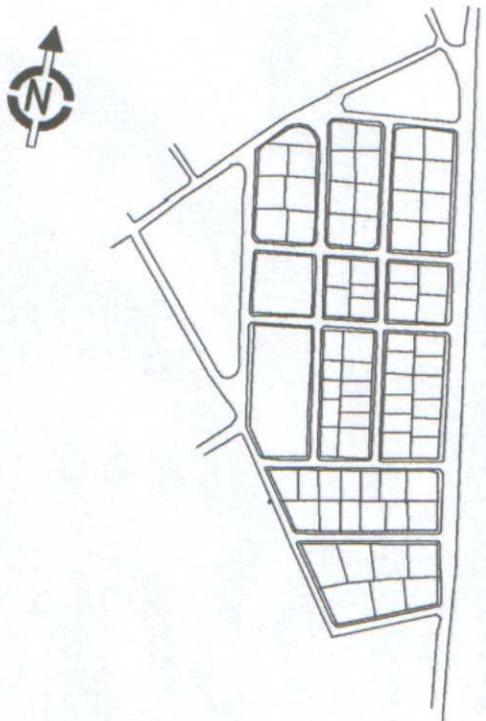
LOTISSEMENTS COLONIAUX								
Analyse morphologique								
			ILOTS					
			Type/Nombre	Densité Nbre logts/ha	Taille m ²	Façade m	- profondeur m	
			A	6	37.5	3200	80	40
			B	3	125	400	20	20
			C	2	20-30	4000	-	-
			Parcelleire /viaire					
			Type d'ilot	Nombre de parcelle	Taille m ²	Façade m	Profondeur m	
			A	12	240-200	12 - 15	20	
			B	5	200-300	10 - 15	20	
			C	7-12	240-400	12 - 20	20	
			Parcelle reguliere:		100%			
			Parcelle irreguliere:		0%			

Tableau 2.5: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement Dusseaux

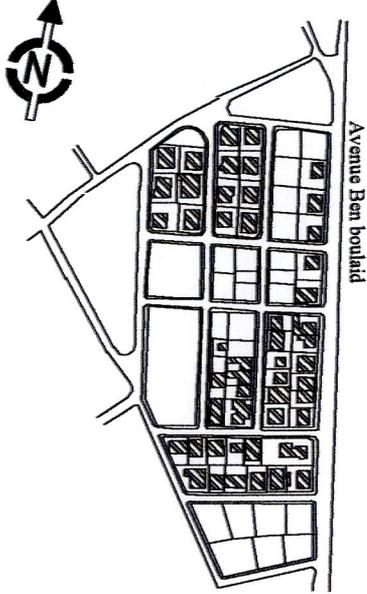
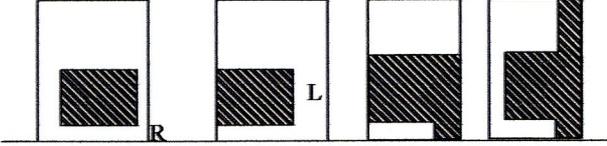
LOTISSEMENTS COLONIAUX																													
Analyse morphologique																													
	<h3>Bati / Type d'implantation</h3>  <table border="1" data-bbox="938 645 1409 784"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Recul/B</th> <th>Marge latérale/L</th> <th>Façade m</th> <th>Profondeur m</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1.5-2</td> <td>15</td> <td>20</td> <td>56%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>20</td> <td>44%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - La construction occupe en general 30 à 50% de la surface de la parcelle. - Parcelle reguliere: type 1 et 2 - Parcelle irreguliere : type 1 - Le type d'implantation 3 est le resultat de la densification interne de la parcelle, (plus de 80%): il découle du type 1 et 2 	Type	Recul/B	Marge latérale/L	Façade m	Profondeur m	Nombre	%	1	2	1.5-2	15	20	56%		2	2	2	12	20	44%		3	-	-	-	-	-	-
Type	Recul/B	Marge latérale/L	Façade m	Profondeur m	Nombre	%																							
1	2	1.5-2	15	20	56%																								
2	2	2	12	20	44%																								
3	-	-	-	-	-	-																							
 	<h3>Aspect architectural</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● Hauteur: Les constructions n'excèdent pas R+1 ● Toiture /couverture: Inclinaison identique des toitures couverture en tuile. ● Cloture / texture: - Modele de cloture identique de 1.50m de hauteur grillagée ouverte sur l'espace public - Homogénéité de matériaux et de couleurs. ● Amenagement urbain: ● Transformations: <ul style="list-style-type: none"> - Densification horizontale et verticale de la parcelle. - Passage de la toiture inclinée à la toiture terrasse. - Opacité des murs de cloture par rapport à l'espace public 																												

Tableau 2.6: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement les Castors

LOTISSEMENTS COLONIAUX

Analyse morphologique

Presentation et programme :

lotissement formulé par la société
Castors de l'A.I.A d'Alger, sur un terrain
sis à Blida, ex propriété des heritiers Pons.

Dénomination: lotissement les Castors
(l'actuel lotissement Fourali Mouloud)

Limites nord : E.G.A

Limite sud: Avenue Mekerkeb Benyoucef

Limite Est:

Limite Ouest: chemin des petits lots

Superficie: 1.606 hectares

Nombre de lots: 34 variant de 280 à 486 m²



Densité : 25 logt./ha

Periode de realisation: 1960.

Situation du lotissement par rapport
à la ville de Blida

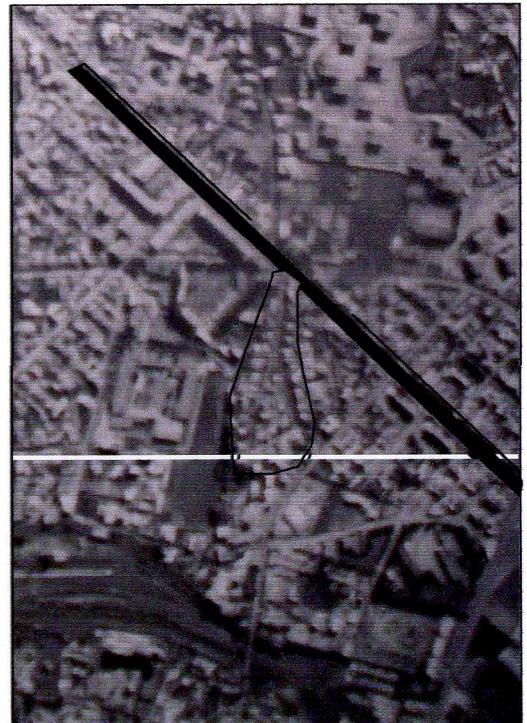
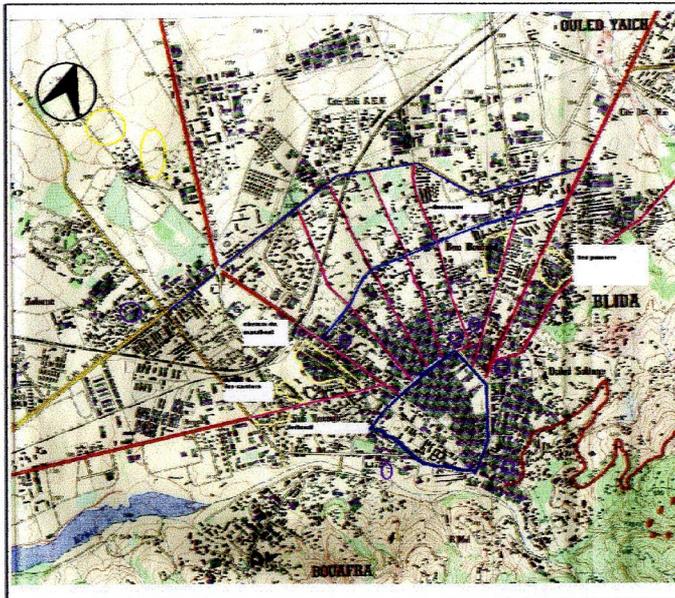


Tableau 2.7: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement les Castors

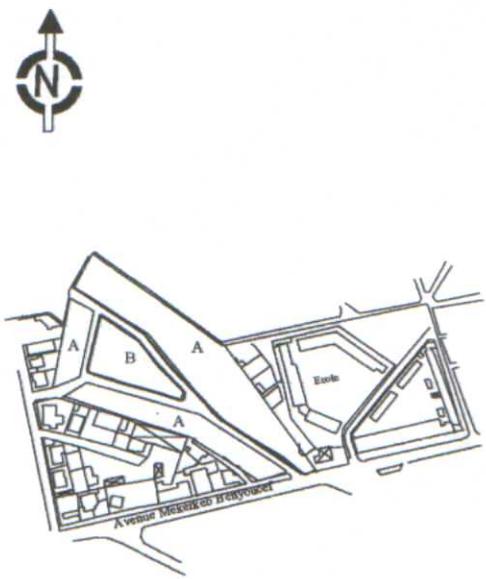
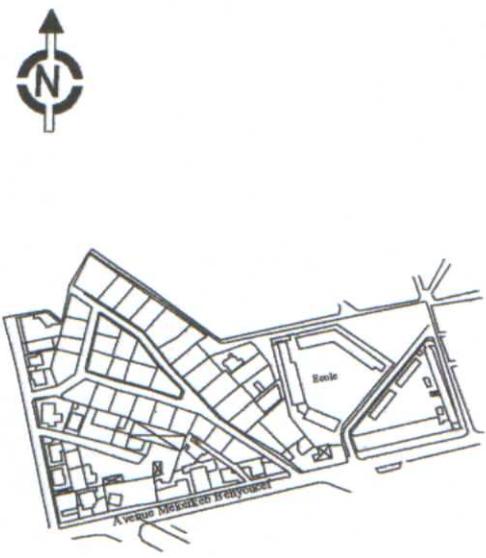
LOTISSEMENTS COLONIAUX																	
Analyse morphologique																	
ANALYSE		<p style="text-align: center;">ILOTS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'ilot/ Nbre</th> <th>Densité Nbre log/ha</th> <th>Taille m²</th> <th>Façade m</th> <th>Profondeur m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 3</td> <td>30</td> <td>1200à4000</td> <td>60 à 200m</td> <td>16 à 24m</td> </tr> <tr> <td>B 1</td> <td>60</td> <td>1300</td> <td>60</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Type d'ilot/ Nbre	Densité Nbre log/ha	Taille m ²	Façade m	Profondeur m	A 3	30	1200à4000	60 à 200m	16 à 24m	B 1	60	1300	60	40
	Type d'ilot/ Nbre	Densité Nbre log/ha	Taille m ²	Façade m	Profondeur m												
A 3	30	1200à4000	60 à 200m	16 à 24m													
B 1	60	1300	60	40													
MORPHOLOGIQUE		<p style="text-align: center;">Parcellaire /viaire</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'ilot</th> <th>Nombre de parcelle</th> <th>Taille m²</th> <th>Façade m</th> <th>Profondeur m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>4 à 13</td> <td>280 à 480</td> <td>12 à 16</td> <td>16 à 30</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>8</td> <td>280 à 480</td> <td>12 à 16</td> <td>16 à 30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Parcelle reguliere: Moins de 80%</p> <p>Parcelle irreguliere: 20%</p>	Type d'ilot	Nombre de parcelle	Taille m ²	Façade m	Profondeur m	A	4 à 13	280 à 480	12 à 16	16 à 30	B	8	280 à 480	12 à 16	16 à 30
	Type d'ilot	Nombre de parcelle	Taille m ²	Façade m	Profondeur m												
A	4 à 13	280 à 480	12 à 16	16 à 30													
B	8	280 à 480	12 à 16	16 à 30													

Tableau 2.8: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement les Castors

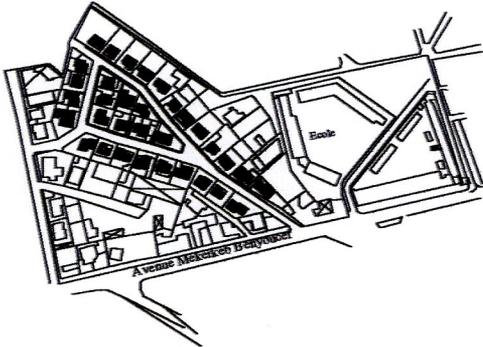
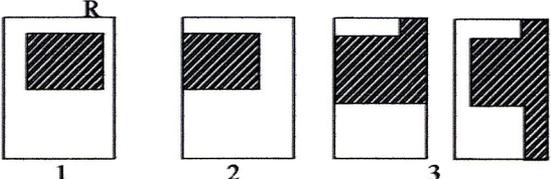
A N A L Y S E M O R P H O L O G I Q U E	 	Bati / Type d'implantation																											
																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Recul</th> <th>Marge Latérale</th> <th>Façade m</th> <th>Profondeur m</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2à4</td> <td>2</td> <td>12 à 16</td> <td>16 à 24</td> <td></td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2à4</td> <td>2</td> <td>12 à 16</td> <td>16 à 24</td> <td></td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Type	Recul	Marge Latérale	Façade m	Profondeur m	Nombre	%	1	2à4	2	12 à 16	16 à 24		70%	2	2à4	2	12 à 16	16 à 24		30%	3	-	-	-	-	
Type	Recul	Marge Latérale	Façade m	Profondeur m	Nombre	%																							
1	2à4	2	12 à 16	16 à 24		70%																							
2	2à4	2	12 à 16	16 à 24		30%																							
3	-	-	-	-																									
		<ul style="list-style-type: none"> - La construction occupe en general 30à50% de la surface de la parcelle. - Parcelle reguliere: type 1 et 2 - Parcelle irreguliere : type 1 - Le type d'implantation 3 est le resultat de la densification interne de la parcelle. (moins de 50%) : Il decoule du type 1 et 2. 																											
	 	Aspect architectural																											
		<ul style="list-style-type: none"> ● Hauteur: Les constructions n'excedent pas R+1 ● Toiture /couverture: Inclinaison identique des toitures couverture en tuile. ● Cloture / texture: <ul style="list-style-type: none"> - Modele de cloture identique, de 1.50m de hauteur grillagée ouverte sur l'espace public - Homogeneité de materiaux et de couleurs. ● Amenagement urbain: ● Transformations: <ul style="list-style-type: none"> - Le bati n'a pas subi de transformations importantes, du fait de son retrait par rapport aux axes structurants. - Densification horizontale et verticales de certaines parcelles - Passage de la toiture inclinée à la toiture terrasse. - Opacité des murs de cloture par rapport à l'espace public. 																											

Tableau 2.9: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement les Palmiers

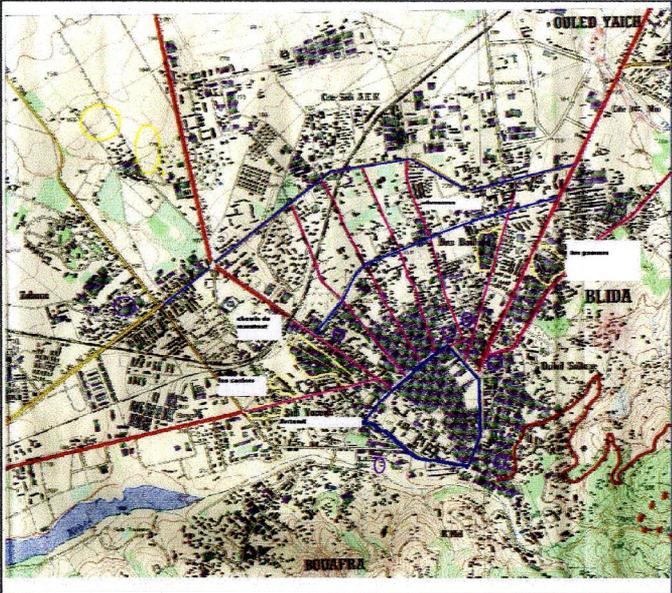
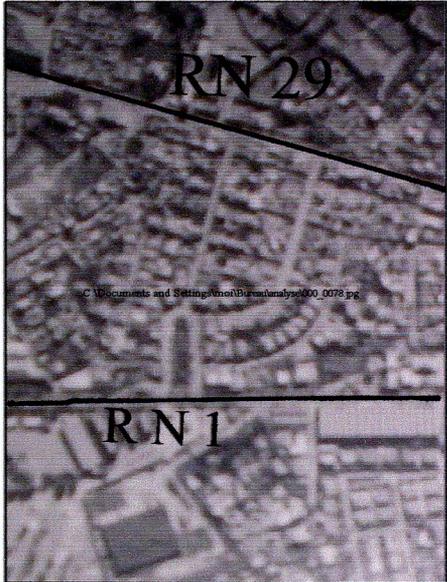
LOTISSEMENTS COLONIAUX	
Analyse morphologique	
<p>Presentation et programme :</p> <p>Dénomination : Lotissement Les Palmiers</p> <p>Limites nord : Route Nationale 1</p> <p>Limite sud: RN 29 de Dalmatie</p> <p>Limite Est: Cité Musulmane.</p> <p>Limite Ouest:</p> <p>Superficie: 4.5 ha.</p> <p>Nombre de lots: 112 superficie de 230 à 500m²</p> <p>Densité : 25 logt./ha</p> <p>Periode de realisation: 1954.</p>	 <p>Vue sur la placette du lotissement</p>
<p>Situation du lotissement par rapport à la ville de Blida:</p>	
	

Tableau 2.10: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissements les Palmiers

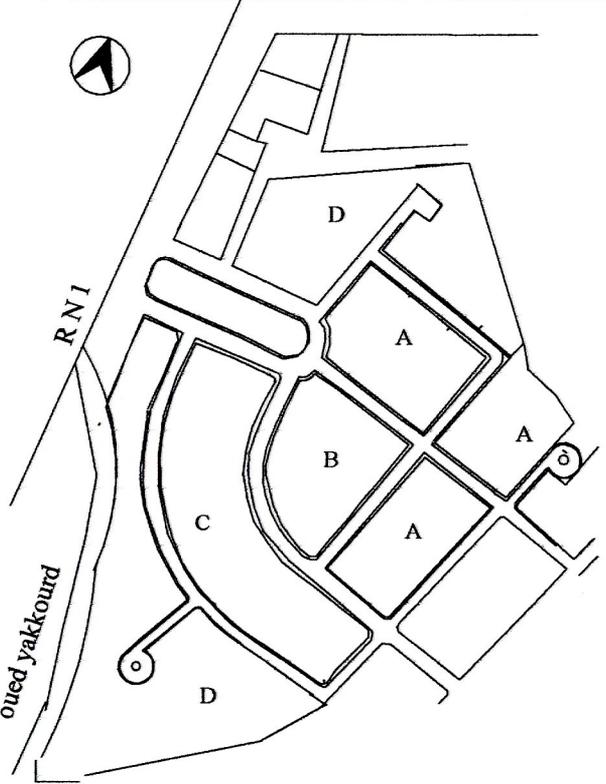
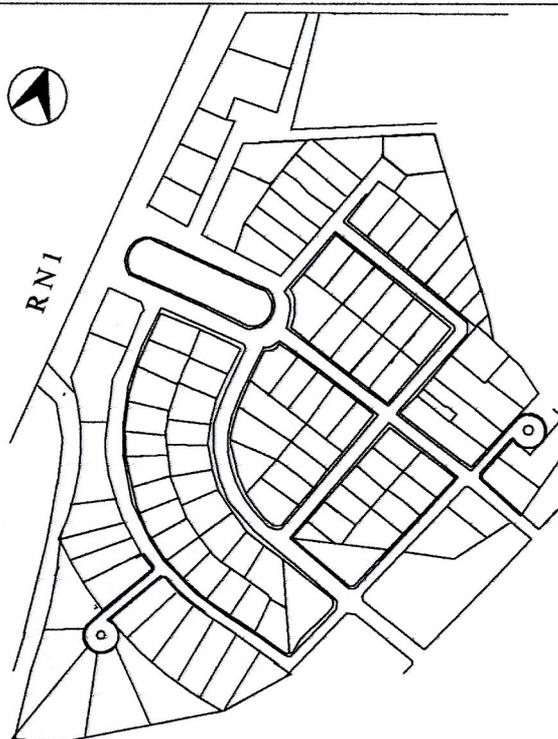
LOTISSEMENTS COLONIAUX				
Analyse morphologique				
	ILOTS			
	Type / Nbre	Densité Nbre logements	Taille m ²	Façade m
A 4	30-40	2800- 4000	70-80	40- 50
B 1	25	4800	80	60
C 1	40	6000	150	40
D 2	-	-	-	-
<p>L'îlot type D se trouvant en position périphérique est desservi par des dessertes en cul de sac spécifiques des quartiers résidentiels. la forme de l'îlot C est en rapport avec les données du site (passage de l'oued) du site. Sa longueur accentue la hiérarchie du viaire.</p>				
	Parcellaire /viaire			
	Type d'îlots	Nombre de parcelle	Taille m ²	Façade m
A	12	240	12	20
B	12	240-300	10-15	20-30
C	24	240	12	20
D	18	230-380 400-500	-	-
<p>Parcelle régulière: 80% Taille moyenne 240 - 300 m²</p> <p>Parcelle irrégulière: 20% Taille moyenne 230 - 380 m² Grande: 400 -500 m²</p> <p>La disposition en cul de sac des parcelles augmente leurs tailles (400à500m²) et diminue le mètre linéaire de la voirie</p>				

Tableau 2.11: Analyse morphologique des lotissements coloniaux: lotissement les Palmiers

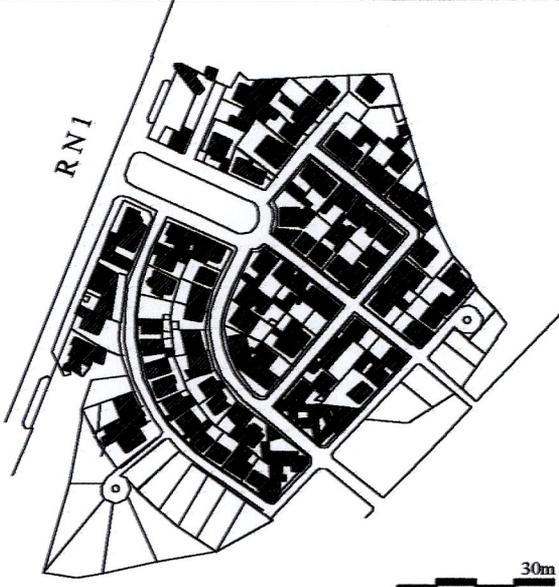
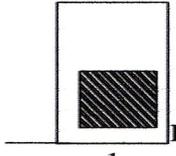
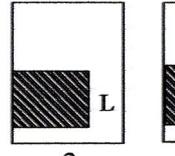
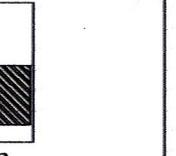
LOTISSEMENTS COLONIAUX																													
Analyse morphologique																													
	<p>Bati / Type d'implantation</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>3</p> </div> </div> <table border="1" data-bbox="973 627 1460 761"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Recul/R</th> <th>Marge Latérale/L</th> <th>Façade</th> <th>Profondeur</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2<R<2.5</td> <td>1<L<2</td> <td>12-15</td> <td>20-25</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>1<L<2</td> <td>10-12</td> <td>25-30</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1<R<2</td> <td>-</td> <td>10-15</td> <td>20-25</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Parcelle régulière: type 1 et 2 Parcelle irrégulière : Le type d'implantation 3 est le résultat de la densification interne de la parcelle. Il découle du type 1 et 2.</p>	Type	Recul/R	Marge Latérale/L	Façade	Profondeur	Nombre	%	1	2<R<2.5	1<L<2	12-15	20-25	20%		2	2	1<L<2	10-12	25-30	80%		3	1<R<2	-	10-15	20-25	20%	
Type	Recul/R	Marge Latérale/L	Façade	Profondeur	Nombre	%																							
1	2<R<2.5	1<L<2	12-15	20-25	20%																								
2	2	1<L<2	10-12	25-30	80%																								
3	1<R<2	-	10-15	20-25	20%																								
  	<p>Aspect architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hauteur: Varie de RDC à R+1 ● Cloture / texture: Homogénéité du traitement des murs de clotures (hauteur, type de clautas, matériaux et couleurs) Rapport fort des clotures à l'espace public. ● Toiture / couverture: La volumétrie des toitures se caractérise par une homogénéité de pentes et de versants. ● Aménagement urbain: L'espace public se caractérise par la placette aménagée constituant un espace d'articulation entre le lotissement et les quartiers avoisinants. ● Transformations: importantes au niveau des murs de cloture et du bati se trouvant sur la voie principale. 																												

Tableau 2.12 : Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux

Synthèse : caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux.	
Situation et forme urbaine.	<ul style="list-style-type: none"> - Situés à la périphérie immédiate de la ville, en majorité sur les axes structurants au nord ouest et au nord est de la ville. (Voir Fig 2.19) - La structure urbaine est cohérente, basée sur un système de lotisation en bande et un tracé régulier en îlots. - La forme urbaine se caractérise par un système de tracé identifiable : En damier – en boucle – à placette
L'îlot	<ul style="list-style-type: none"> - Densité : pour 80% des îlots, la densité nette moyenne est de 30logt/ha. - Forme : îlots de forme géométrique de trois à quatre cotés, on distingue : <ul style="list-style-type: none"> - L'îlot triangulaire : généralement de taille réduite, la plus grande épaisseur de l'îlot avoisine les 60m pour une surface totale de 1300m² à découpage parcellaire dense (densité nette 60 log/ha) et obéissant au principe de la bissectrice de l'îlot Haussmannien¹. - L'îlot rectangulaire : chaque fois que possible, trapèze ou courbe quand les contraintes préexistantes² imposent une déformation (terrain vallonné, topographie ou un obstacle). l'étude des plans cadastraux révèle deux types d'îlot rectangulaire : <ul style="list-style-type: none"> - Ilot rectangulaire à une seule bande de parcelle de 16 à 30m de large sur une longueur de 60 à 150m. l'îlot est en situation périphérique, sa configuration s'insère dans une logique d'implantation par rapport au site³. (voir tableau n° 2.10 P 126 cas du lotissement les palmiers situé à la limite d'un ancien cours d'eau). - L'îlot rectangulaire à deux bandes de parcelles de 40 à 60m de profondeur (P) sur une façade (F) de 70 à 80m. Ses dimensions sont en général dans le rapport : $F = (2 \text{ à } 3) \times P$ Les parcelles sont disposées dos à dos et sont accessibles par deux voies parallèles.

¹ Le principe de découpage parcellaire de l'îlot triangulaire Haussmannien est :

- La ligne de partage à l'intérieur de l'îlot est la bissectrice de l'angle des rues.
- Le tracé parcellaire est perpendiculaire à la rue.
- La taille et la forme des parcelles sont relativement équilibrées.

Voir Formes urbaines : de l'îlot à la barre p 33.

² Dans le cas du lotissement les palmiers voir fiche n°1b p: 128, la contrainte du site (passage de l'oued) a favorisée la transformation de l'îlot rectangulaire en îlot courbe permettant l'identification de la forme urbaine.

³ L'analyse morphologique des villes montre que cette configuration est loin d'être aléatoire, elle s'insère dans une logique d'implantation par rapport au site (îlot en bande situé en périphérie du lotissement, adossement à une pente pour protéger des vents, éloignement des eaux de ruissellement ou des prairies inondables).

Tableau 2.13 : Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux

<p>La parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le tracé parcellaire est régulier et perpendiculaire au viaire. - la forme de la parcelle est en général rectangulaire. Les parcelles de forme irrégulière sont situées à la périphérie du lotissement sur les dessertes en cul de sac. (voir tableau n° 2.10 P 126) <p>La profondeur (P) est supérieure à la façade (F) dans le rapport :</p> <p>$P = (2 \text{ à } 2.5) \times F$ quand $F = 12\text{m}$</p> <p>$P = 3 \times F$ quand $F = 10\text{m}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - La taille de la parcelle varie de 240 à 500m². - La taille moyenne des parcelles enquêtées est très proche de 350 m² - Le front de la parcelle (ouverture ou façade de la parcelle): est de 12m en général cette particularité est observée pour la plupart des parcelles individuelles de l'époque coloniale.
<p>Rapport parcelles/voies</p>	<p>Il est observé un rapport entre la hiérarchie du viaire et la taille de la parcelle. Les parcelles se trouvant sur les voies principales du lotissement, présentent une façade étroite mais par contre jouissent d'une profondeur importante. Celles qui sont situées sur les dessertes et les cul- de- sac sont de taille supérieure.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est observé une hiérarchie dans les dimensions de la trame viaire du lotissement. Cette hiérarchie est en rapport avec d'une part, l'importance de la voie (principale ou desserte) d'autre part, la taille du lotissement. - La dimension de la voie principale varie de 9 à 12m. Celle des dessertes est de 6 à 9m.

Tableau 2.14 : Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux

<p>Le bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En général, le bâti occupe 30 à 50% de la surface de la parcelle. - On relève une obéissance du bâti à la logique du découpage parcellaire et on observe deux types d'implantations du bâti sur la parcelle : quand l'ouverture de la parcelle est réduite (F=10 à 12m), le bâti est sur une mitoyenneté. Par contre, quand l'ouverture dépasse 12m, le bâti occupe la parcelle sans mitoyenneté (type pavillonnaire). - Avec la densification interne de la parcelle, il apparaît un troisième type d'implantation du bâti sur les deux mitoyennetés ; en particulier pour les parcelles se trouvant sur la voie principale du lotissement. - L'aspect extérieur du bâti présente une homogénéité dans la lecture et la composition de façades, dans le sens de la pente des toitures, dans l'emploi des couleurs et matériaux de construction.
<p>Les transformations</p>	<p>La lecture et la superposition des différents plans cadastraux nous permettent de remarquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une certaine tendance à la réduction de la taille de la parcelle dans le temps et où certaines parcelles subissent souvent une subdivision pour donner naissance à d'autres parcelles plus petites. - La densification de la parcelle individuelle se fait d'abord dans le sens horizontal puis vertical en particulier pour les parcelles se trouvant sur la voie principale. - Avec la densification verticale du bâti, les toitures inclinées disparaissent et cèdent leur place aux toitures terrasse. - Les espaces extérieurs privés de la parcelle sont transformés et récupérés en garage ou commerce. Cependant ce caractère d'émiettement du cadre bâti matérialisé par des rajouts gâche ainsi le charme des anciennes constructions originelles situées en arrière plan et fait baisser la qualité de l'architecture et du paysage bâti. - Les murs de clôture ayant un aspect général homogène, ont subi pour la plus part des transformations (surhaussement, opacité vis-à-vis de l'espace public).

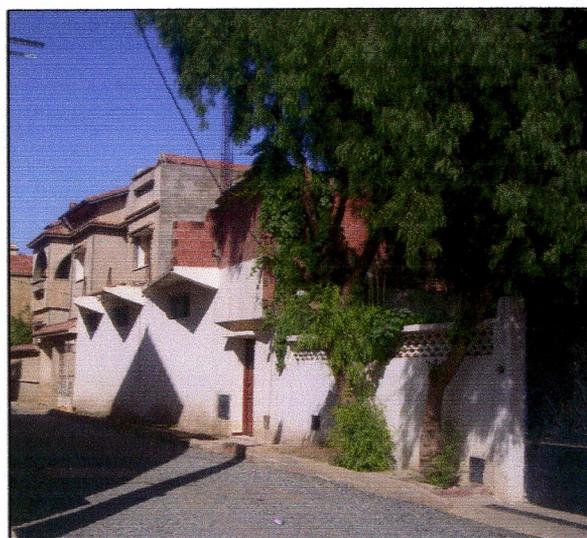
Tableau 2.15: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Ouali III

LOTISSEMENTS RECENTS

Analyse morphologique

Présentation et programme :

- Dénomination: lotissement Ouali III
- Limites:
 - Nord: Voie ferrée
 - Est: lotissement Toufik
 - Ouest: terrain vague
 - Sud: lotissement Ouali IV
- Superficie: 1.33 ha.
- Nombre de lots: 50 avec une taille de parcelle: (130 à 300 m²).
- Densité: 37.6 logt/ha
- Période de réalisation: les années 90



Voie principale du lotissement

Situation du lotissement par rapport à la ville de Blida.

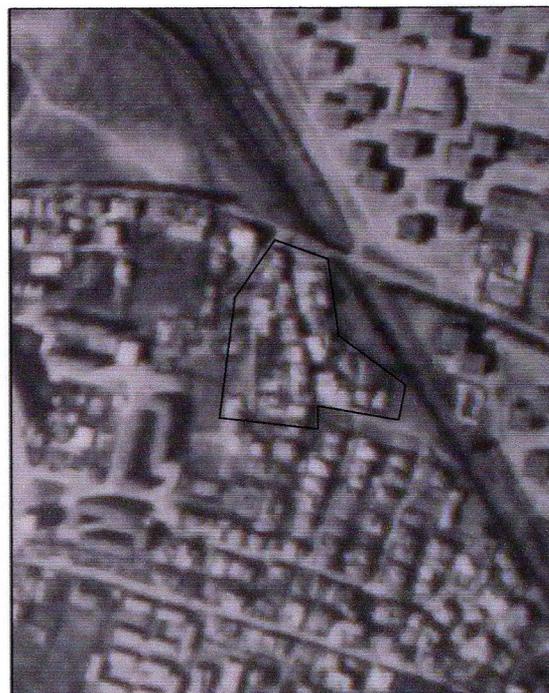
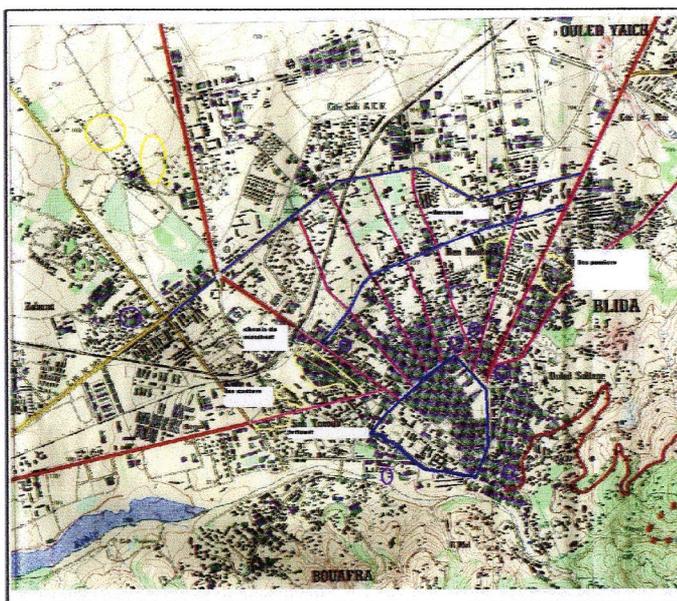


Tableau 2.16: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Ouali III

LOTISSEMENTS RECENTS								
Analyse morphologique								
			ILOTS					
			Type/ nbre	Densité <small>(hab/hq)</small>	Taille m ²	Façade m	Profondeur m	
			A	1	40	1980	122.5	9-15
			B	1	40.5	2958	73.5	37-43.5
			C	1	39	2060	80	13.5-38
			D	1	34	5557.5	240	24-38.5
			E	1	40	500	50	6-14
			<p>- La taille est très différenciée. Elle varie de 500 m² (02 parcelles) à 5557.5 m² (19 parcelles).</p>					
			Parcellaire /viaire					
			Type d'îlot	Nombre de parcelle	Taille m ²	Façade m	Profondeur m	
			A	8	212.5-300	12-35	9-20	
			B	12	130-300	11.5-18.3	13-26	
			C	8	250-3280	12-22.7	12-23	
			D	19	200-350.5	9-25.5	10-24.3	
			E	2	250	20-30	6-14	
			<p>- Les parcelles sont de taille très différenciées, variant de 130 à 300 m².</p>					

Tableau 2.17: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Ouali III

LOTISSEMENTS RECENTS																						
Analyse morphologique																						
	<p>Bati / Type d'implantation</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Recul R</th> <th>Marge Latérale</th> <th>Façade</th> <th>Profondeur</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 < R < 2</td> <td>1</td> <td>9-15</td> <td>12-16</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1 < R < 2</td> <td>0</td> <td>9-12</td> <td>20-26</td> <td>80</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Type	Recul R	Marge Latérale	Façade	Profondeur	Nombre	%	1	1 < R < 2	1	9-15	12-16	20		2	1 < R < 2	0	9-12	20-26	80	
Type	Recul R	Marge Latérale	Façade	Profondeur	Nombre	%																
1	1 < R < 2	1	9-15	12-16	20																	
2	1 < R < 2	0	9-12	20-26	80																	
	<p>Aspect architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hauteur: Varie de R.D.C à R+3 ● Toiture /couverture: Toiture terrasse partiellement finie ● Cloture / texture: <ul style="list-style-type: none"> - Clotures diversifiées - Hétérogénéité dans le traitement de couleur, matériaux et la hauteur ● Amenagement urbain: <ul style="list-style-type: none"> - Néant ● Transformations: <ul style="list-style-type: none"> - Néant 																					

Tableau 2.18: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Aboudi

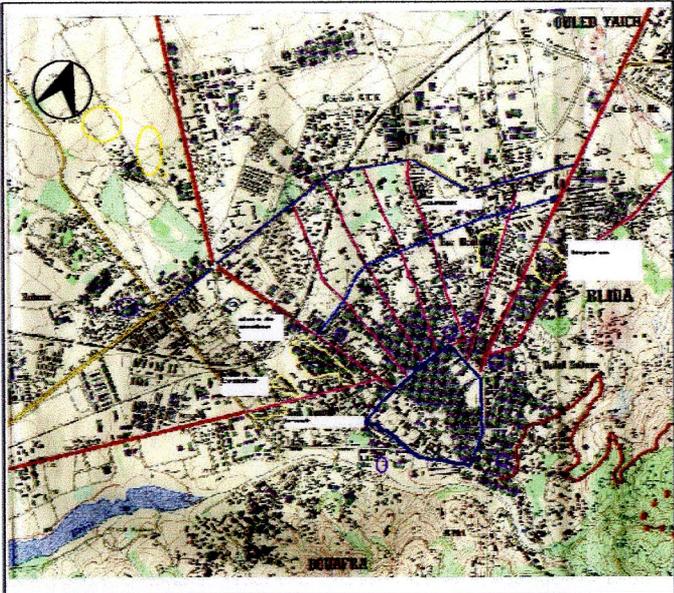
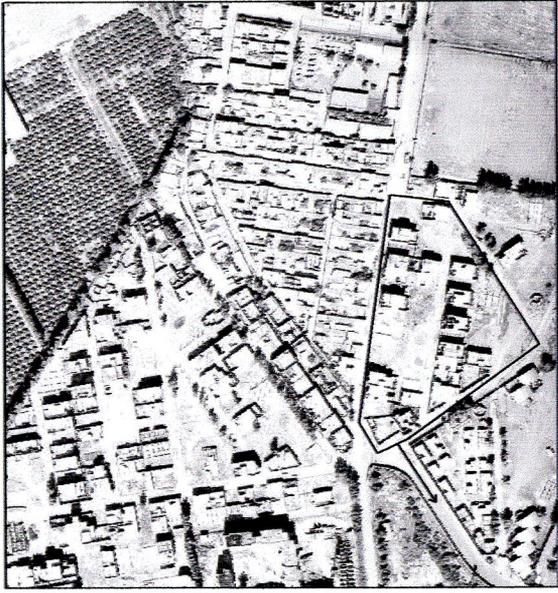
LOTISSEMENTS RECENTS	
Analyse morphologique	
<p>Présentation et programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dénomination: lotissement Aboudi. - Limites: Nord: terrain agricole. Est: cité aboudi 1 Ouest: RHP. Sud: hangar de l'ex. souk el fellah. - Superficie: 1.62 ha. - Nombre de lots: 75 avec une taille de parcelle: (180-300m²). - Densité: 46.3 logt/ha - Période de réalisation: les années 90 <p>Situation du lotissement par rapport à la ville de Blida.</p>	 <p>Voie principale du lotissement</p>
	

Tableau 2.19: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Aboudi

LOTISSEMENTS RECENTS				
Analyse morphologique				
	ILOTS			
	Type / nombre	Densité Nbre logts/Ha	Surface m ²	Façade m
A1	57.29	5760	160	36
B1	45	4000	63-137	40
C1	53	378	42	18
D1	20.7	1932	56	34.5
E1	48.26	3522	88-117	11.80-20
<p>- La taille des îlots est très différenciée; Elle varie de 378 m² (2 parcelles) à 5760 m² (33 parcelles).</p>				
	Parcellaire /viaire			
	Type d'îlot	Nombre de parcelle	Taille m ²	Façade m
A	33	200-220	10-11	20
B	18	200-250	10-25	20
C	2	200	21	18
D	5	150-220	11-15	20
E	17	200-255	10-20.5	11.80-20
<p>- Parcelles irrégulières: L'îlot triangulaire D présente 80% de parcelles irrégulières</p>				

Tableau 2.20: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Aboudi

LOTISSEMENTS RECENTS																						
Analyse morphologique																						
	<p>Bati / Type d'implantation</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Recul</th> <th>Marge Latérale</th> <th>Façade</th> <th>Profondeur</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>$1 < R < 3$</td> <td>0</td> <td>10-21</td> <td>20</td> <td>60%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>10-21</td> <td>20</td> <td>40%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Type	Recul	Marge Latérale	Façade	Profondeur	Nombre	%	1	$1 < R < 3$	0	10-21	20	60%		2	0	0	10-21	20	40%	
Type	Recul	Marge Latérale	Façade	Profondeur	Nombre	%																
1	$1 < R < 3$	0	10-21	20	60%																	
2	0	0	10-21	20	40%																	
	<p>Aspect architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hauteur: <ul style="list-style-type: none"> Varie de R.D.C à R+2 ● Toiture /couverture: <ul style="list-style-type: none"> Toiture terrasse partiellement finie ● Cloture / texture: <ul style="list-style-type: none"> - 50% du bati construit à l'alignement sur la voirie - 50% des constructions avec murs de cloture - Hétérogénéité du traitement des murs de cloture. - Opacité/ espace public et multiplication des accès ● Amenagement urbain: <ul style="list-style-type: none"> - Néant ● Transformations: <ul style="list-style-type: none"> - Néant 																					

Tableau 2.21: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Pépinière

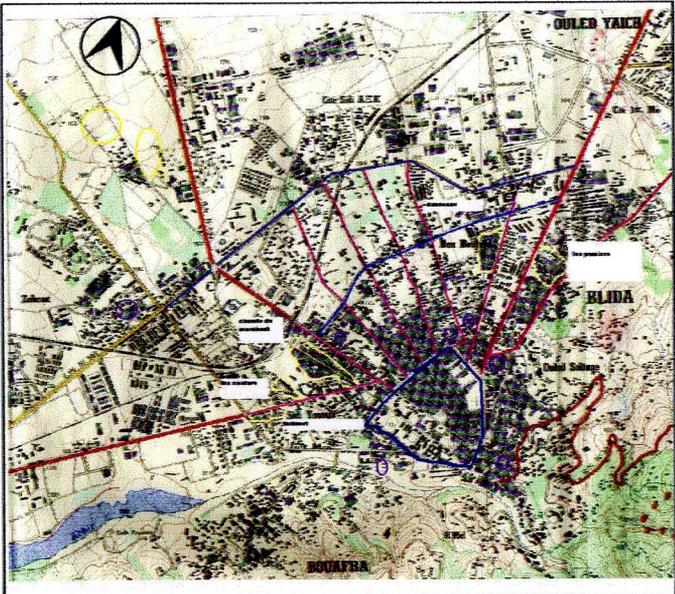
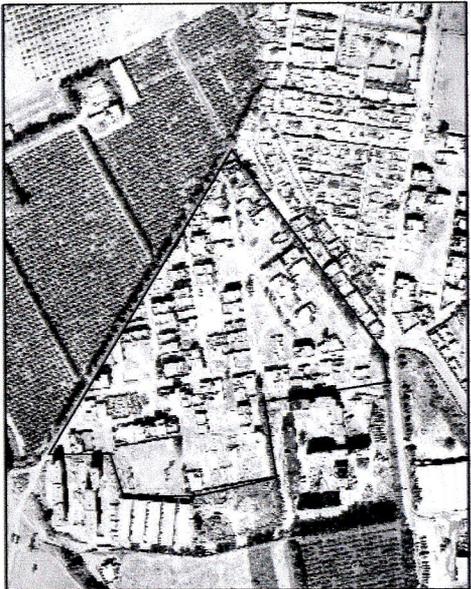
LOTISSEMENTS RECENTS	
Analyse morphologique	
<p>Présentation et programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dénomination: lotissement Pépinière - Limites: <ul style="list-style-type: none"> Nord: orangeries Est: lotissement aboudi et cité des 250 logements Ouest: orangeries. Sud: pépinière et hangar de l'A.P.C -Superficie: 4.62 ha. - Nombre de lots: 218 avec une taille de parcelle: (115 à 300 m²). - Densité: 47.2 logt/ha - Période de réalisation: année 90 	 <p>Voie principale du lotissement.</p>
<p>Situation du lotissement par rapport à la ville de Blida.</p>	
	

Tableau 2.22: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Pépinière

LOTISSEMENTS RECENTS					
Analyse morphologique					
	ILOTS				
	Type / Nombre	Densité log/ha	Taille (m2)	Façade m	profondeur (m)
	A 3	48.5-98.5	1161-2470	36-60	65-95
	B 7	48-80	1980-6680	64.5-188	21-40
	C 4	47.5-54	930-4000	62-200	15-20
<p>- Les dimensions des îlots type B et C sont le rapport $F = (5 \text{ à } 10) \times P$</p>					
	Parcelle /viaire				
	Type d'îlots	Nombre parcelle	Taille (m2)	Façade (m)	Profondeur (m)
	A	9-12	120-300	10-15	11-30
	B	16-32	115.5-300	10-15	10.5-20
	C	4-19	180-240	10-21	15-20
<p>- Parcelles de formes irrégulières se trouvent dans les îlots triangulaires type C, conséquence du découpage parcellaire de l'îlot.</p> <p>- Taille des parcelles varie de 120 - 300 m2 avec 40% de forme carrée</p>					

Tableau 2.23: Analyse morphologique des lotissements récents: lotissement Pépinière

LOTISSEMENTS RECENTS																													
Analyse morphologique																													
	<p>Bati / Type d'implantation</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Recul R</th> <th>Marge Latérale</th> <th>Façade</th> <th>Profondeur</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1<R<2</td> <td>0</td> <td>10 - 15</td> <td>20</td> <td>19</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>10.5 - 15</td> <td>11 - 30</td> <td>57</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>11 - 15</td> <td>10.5 - 20</td> <td>24</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- L'occupation totale de la parcelle est prépondérante dans le cas des petites parcelles carrées (11 x 10.50) m2.</p>	Type	Recul R	Marge Latérale	Façade	Profondeur	Nombre	%	1	1<R<2	0	10 - 15	20	19		2	0	0	10.5 - 15	11 - 30	57		3	0	0	11 - 15	10.5 - 20	24	
Type	Recul R	Marge Latérale	Façade	Profondeur	Nombre	%																							
1	1<R<2	0	10 - 15	20	19																								
2	0	0	10.5 - 15	11 - 30	57																								
3	0	0	11 - 15	10.5 - 20	24																								
	<p>Aspect architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hauteur: Varie de R.D.C à R+2 ● Toiture /couverture: Toiture terrasse partiellement finie ● Cloture / texture: - Constructions alignées sur la voie - Hétérogénéité de la texture des façades ● Amenagement urbain: - Néant ● Transformations: - Néant 																												

Tableau 2.24 : Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements récents.

Synthèse : caractéristiques morphologiques générales des lotissements récents.	
<p>Situation et forme urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En situation péricentrale de plus en plus éloignée du centre ville ; en majorité en retrait par rapport aux axes structurants de la ville. (Voir figure n° 2.19) - La structure urbaine est basée sur un système de lotisation en bande et un tracé en îlots. - La forme urbaine se caractérise par un système de tracé géométrique et diversifié.
<p>L'îlot</p>	<p>La diversité du découpage engendre deux types d'îlots de forme et de taille très différenciée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilots de formes régulières (de trois à quatre cotés). - Ilots de formes complexes. <p>On distingue dans les îlots de forme régulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'îlot triangulaire : de taille différenciée la plus grande épaisseur avoisine les 95 m pour une surface totale de 2470 m² ; à découpage parcellaire n'obéissant pas à un principe géométrique précis. - L'îlot rectangulaire : on dénombre trois types d'îlots : L'îlot rectangulaire à une seule bande de parcelle de 60 à 200 m de façade (F) sur une profondeur (P) de 15 à 20 m. Cette configuration est fréquente dans les lotissements récents ; sa position n'obéit pas à des dispositions précises d'implantation par rapport au site - L'îlot rectangulaire à deux bandes de parcelles de 60 à 188 m de façade (F) et 20 à 40 m de profondeur (P). Ses dimensions sont dans le rapport : $F = (5 \text{ à } 10) \times P$ - L'îlot mixte (à une bande et deux bandes de parcelles à la fois) (voir tableau 2.22 p 138).

Tableau 2.25 : Synthèse partielle des caractéristiques morphologiques générales des lotissements récents.

<p>La parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le tracé parcellaire régulier et perpendiculaire au viaire n'est pas une règle dans les tissus urbains des lotissements récents. (Voir tableau 2.22 p 138) - La forme et la taille de la parcelle sont très différenciées. - La taille moyenne est de 200 m², elle varie de 110 à 300 m² maximum. - La profondeur (P) et la façade (F) sont dans le rapport : $P = (1 \text{ à } 2) \times F$ quand $F = 10\text{m}$ (parcelles carrées, parcelles rectangulaires profondes par rapport à la voie). $P < F$ (parcelles allongées par rapport à la voie). - Les parcelles carrées et allongées ne conviennent pas à la typologie du bâti (maison à jardin avant et arrière). - La forme et la surface des parcelles doivent être définies en fonction de la typologie du tissu.
<p>Rapport parcelles/ voies</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les dimensions de la trame viaire du lotissement varient de 5 à 12m. cette hiérarchie ne reflète pas un aspect fonctionnel particulier de la voie. Cette dernière se limite au rôle de la desserte.
<p>Le bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En général, le bâti occupe 70 à 100% de la surface de la parcelle. - Le bâti est mitoyen sur les limites séparatives de la parcelle et le recul n'est pas systématique. - Un rapport est établi entre la taille de la parcelle et le type d'implantation du bâti. Pour des parcelles de taille petite (<150m²) l'occupation du bâti sur la parcelle est à 100%. - L'aspect extérieur du bâti présente une hétérogénéité dans le traitement des façades, de la pente des toitures, le sens des versants, l'emploi des matériaux et la couleur.

Tableau 2.26: Analyse comparative des lotissements

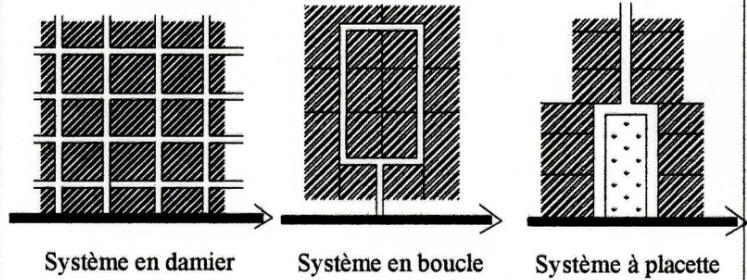
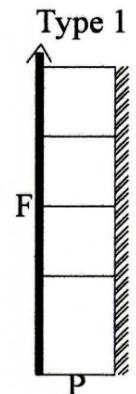
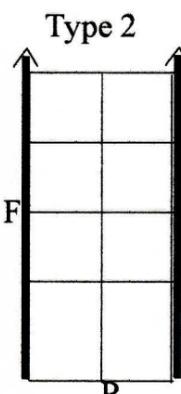
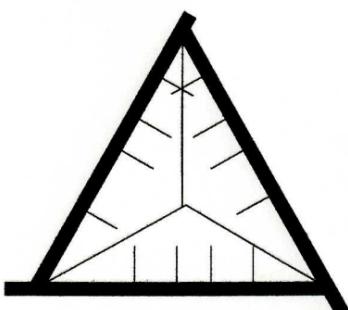
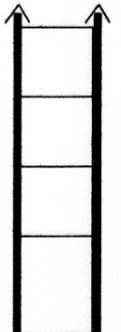
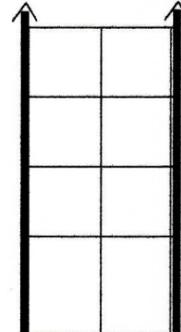
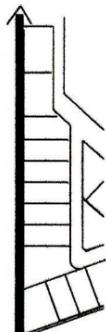
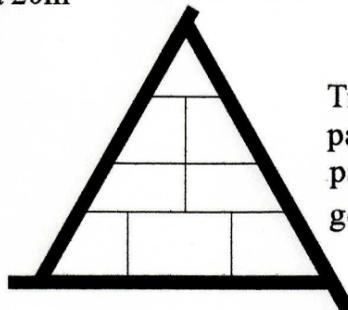
Analyse comparative des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux et récents de la ville de Blida			
	Lotissements coloniaux	Lotissements récents	Lecture comparative
ANALYSE MORPHOLOGIQUE	<p>Situation et forme urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situation en périphérie immédiate, sur les axes structurants de la ville. - Structure urbaine basée sur un système d'îlots. - Forme urbaine se caractérisant par un système de tracés identifiable.  <p>Système en damier Système en boucle Système à placette</p>	<p>Situation et forme urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situation en périphérie lointaine, en retrait par rapport aux axes structurants de la ville - Structure urbaine basée sur un système d'îlots - Forme urbaine se caractérisant par un système de tracés géométriques diversifiés. 	<p>Lecture comparative</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation éloignée des lotissements récents par rapport aux axes structurants, accentue leur isolement (manque d'équipements et de service d'accompagnement, d'animation et de vie urbaine). - Le choix de localisation précise suscite une qualité du paysage urbain: cas des lotissements coloniaux localisés à proximité de la gare, en bordure d'angle, près des parcs etc.)
	<p>L'îlot</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Type 1</p>  <p>F = 60 à 150m. P = 16 à 30m</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Type 2</p>  <p>F = 70 à 80m. P = 40 à 60m</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>$F = 2\text{à}3P$</p>  <p>Tracé et découpage parcellaire obéissant au principe de la bissectrice et de l'orthogonalité/viaire</p> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Type 1</p>  <p>F = 60 à 200m. P = 15 à 20m</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Type 2</p>  <p>F = 5 à 10P</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Type 3</p>  <p>F = 60 à 188m. P = 20 à 40 m</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>Tracé et découpage parcellaire n'obéissant pas à un principe géométrique précis</p> </div>	<p>L'analyse révèle une rupture de la conception de l'îlot récent comparé à l'îlot colonial (dimensions, forme découpage parcellaire)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'îlot rectangulaire évolue dans le rapport $F = (5\text{à}10) \times P$, engendrant: <ul style="list-style-type: none"> - une longueur de voirie, - accentuant l'hétérogénéité du bâti - multipliant les accès (cas du parcellaire dense), - minimisant les transversales pouvant assurer les liaisons avec les autres ensembles urbains. • L'îlot de forme complexe (type 3) présente une irrégularité et une incohérence dans l'organisation du parcellaire • La reconduction de l'îlot triangulaire dans les lotissements récents n'a pas suivi les règles de son organisation.

Tableau 2.28: Analyse comparative des lotissements

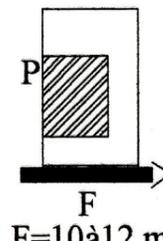
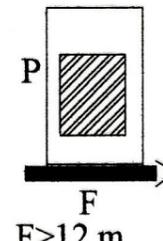
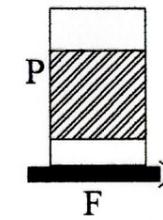
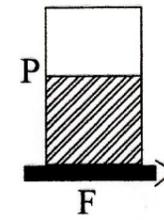
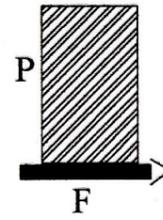
Analyse comparative des caractéristiques morphologiques générales des lotissements coloniaux et récents de la ville de Blida			
	Lotissements coloniaux	Lotissements récents	Lecture comparative
ANALYSE MORPHOLOGIQUE	<p>Bati</p> <p>Type d'implantation</p> <p>Type 1  F=10 à 12 m</p> <p>Type 2  F > 12 m</p>	<p>Type d'implantation</p> <p>Type 1  S > 150 m²</p> <p>Type 2  S < 150 m²</p> <p>Type 3  S < 150 m²</p> <p>S = taille de la parcelle L'implantation du bati est en rapport avec la taille de la parcelle qui varie de 100 à 300 m²</p>	<p>- Un rapport est établi entre la géométrie de la parcelle et le type d'implantation du bati. L'autonomie du bati est affecté par la taille de la parcelle.</p> <p>- L'occupation de la parcelle par le bati est de 30 à 50%, dans le cas des lotissements coloniaux et de 70 à 100% dans le cas des lotissements récents.</p> <p>- L'aspect extérieur du bati dans les lotissements coloniaux présente une homogénéité (dans la lecture et la composition des façades, dans le sens de la pente des toitures, dans l'emploi des couleurs et matériaux de construction), comparé à l'hétérogénéité observé dans le bati récent.</p>
	<p>Transformations</p> <p>- La densification de la parcelle se fait d'abord horizontalement puis verticalement, particulièrement pour les parcelles situées sur la voie principale.</p> <p>- Transformation des murs de cloture, (surhaussement, opacité vis à vis des espaces publics)</p>	<p>- Les transformations s'opèrent sur le bati en construction sans conformité avec l'étude architecturale, engendrant des façades sans composition particulière.</p>	<p>- Dans les deux cas de figures, il a été observé une réduction de l'espace privé extérieur par extension ou changement d'usage (commerce).</p> <p>- Opacité et surhaussement des clotures (intimité, sécurité) entraînant un faible rapport à l'espace public.</p> <p>- Le caractère typologique du bati colonial est affecté par les transformations et les densifications. Pour cela il est impératif de réglementer les futures transformations dans les lotissements coloniaux et récents.</p>

Tableau 2.29: Forme urbaine des lotissement coloniaux

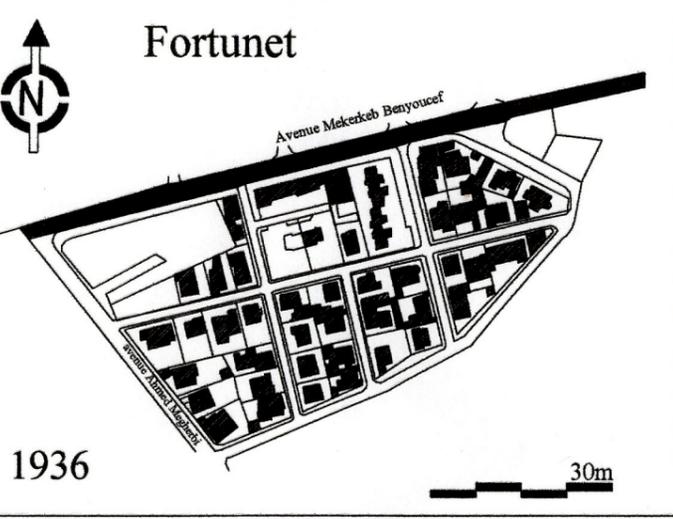
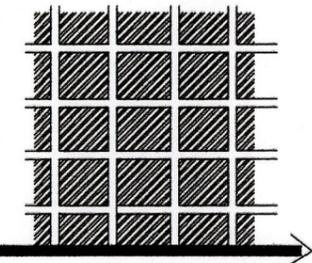
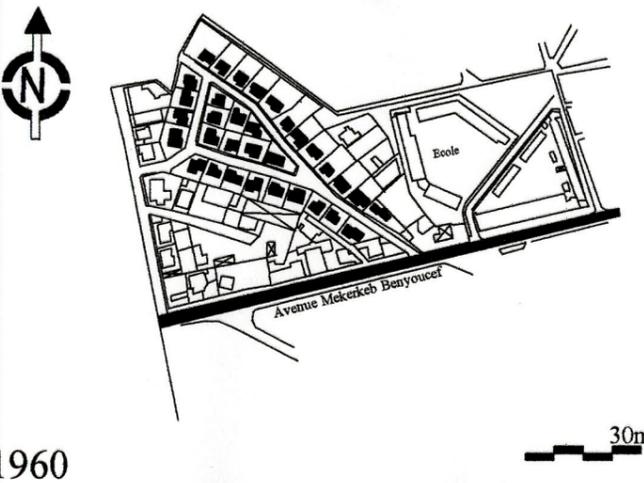
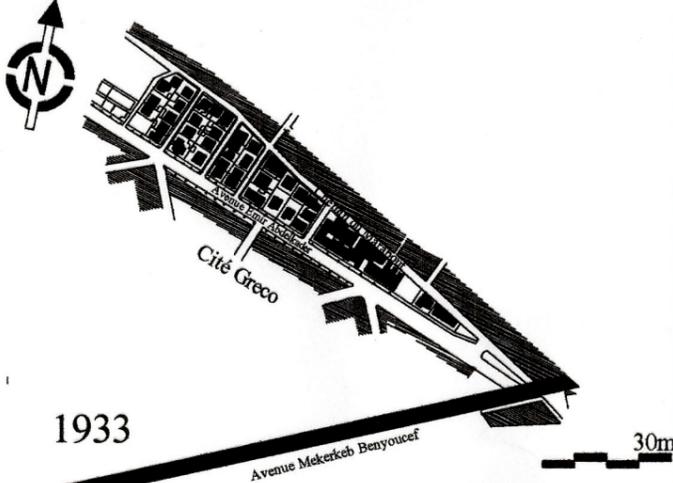
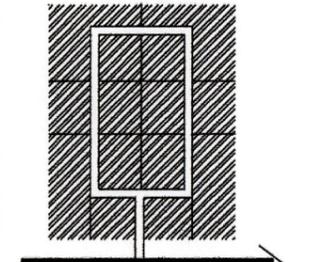
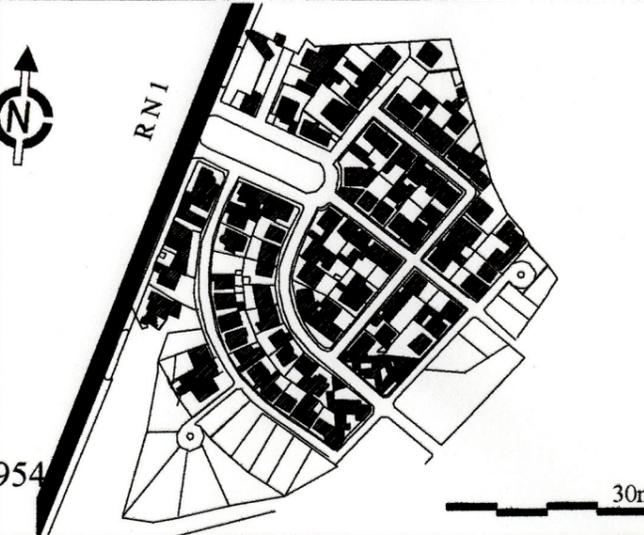
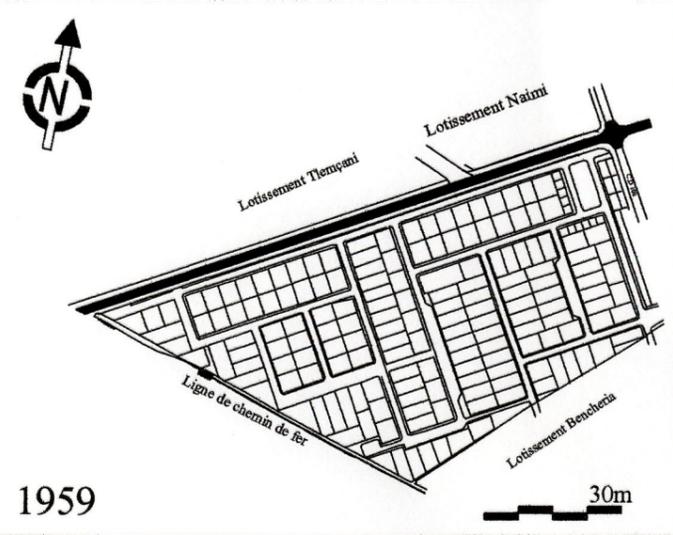
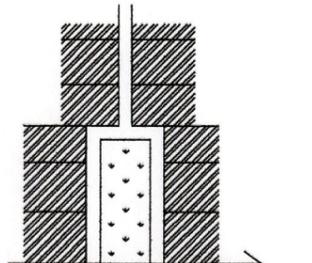
		Lotissements coloniaux: Forme urbaine				
ANALYSE MORPHOLOGIQUE	1933		Fortunet 1936		 Système en damier	<ul style="list-style-type: none"> ● Morphologie: Lotissement en damier. ● Réseau viaire: L'accès au lotissement se fait à partir d'un axe principal et par des voies transversantes qui le découpent en îlots réguliers permettant une desserte maximum des habitations et générant des liaisons avec les ensembles urbains avoisinants. ● Découpage parcellaire: régulier et perpendiculaire à la voie. Les parcelles sont comprises entre 200 à 320 m² avec un front de parcelle récurrent de 12m. ● Le bâti: positionné en alignement par rapport à la voirie avec un recul systématique de 1.5 à 2 m. ● Transformations: importantes par densification interne de la parcelle dues à: <ul style="list-style-type: none"> -Position du bâti/ l'axe principal et aux voiries qui lui sont communicantes.
	1960		1933		 Système en boucle	<ul style="list-style-type: none"> ● Morphologie: Lotissement en boucle. ● Réseau viaire: L'accès au lotissement se fait à partir d'un axe principal et par une voie intérieure centrale permettant de desservir les différentes habitations. Elle est reliée d'un côté à l'axe principal et de l'autre côté à un axe secondaire lui assurant la liaison avec les quartiers avoisinants. ● Parcellaire: Découpage parcellaire régulier suivant un dessin permettant de créer un ensemble identifiable. Les superficies de parcelles sont comprises entre 280 et 480 m² et une ouverture moyenne de parcelle de 12 m. ● Le bâti: Positionné en alignement par rapport à la voirie avec un recul de 2 m. ● Transformations: Le bâti n'a pas subi de transformations importantes, du fait de son retrait par rapport aux axes structurants.
	1954		1959		 Système à placette	<ul style="list-style-type: none"> ● Morphologie: lotissement à placette ● Réseau viaire: fortement hiérarchisé, l'accès au lotissement se fait à partir d'un axe principal et par une placette marquant l'entrée et constituant un espace public de transition avec les ensembles urbains avoisinants ● Parcellaire: régulier, suivant un tracé identifiable. Les parcelles irrégulières périphériques, desservies par une desserte locale en cul-de-sac. Cette typologie accentue le caractère résidentiel du lotissement. ● Le bâti: en obéissance par rapport à la voirie, avec un recul variant de 1.5 à 2.5 m. ● Transformations: Importantes en particulier pour le bâti situé sur l'axe principal reliant les deux axes principaux de la ville.

Tableau 2.30: Forme urbaine des lotissement récents

		Lotissements récents: Forme urbaine					
ANALYSE		<p>Ouali III</p> <p>Voie ferrée</p> <p>Terrain Vague</p> <p>Lotissement Ouali IV</p> <p>30m</p>	<p>Communal</p> <p>Lotissement Nairi</p> <p>Lotissement Tlemçani</p> <p>30m</p>	<p>Ouled-Soltane</p> <p>Cimetière chrétien</p> <p>Ecole</p> <p>30m</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Morphologie: Forme urbaine se caractérisant par un système de tracés géométriques diversifiés peu identifiable. ● Réseau viaire: l'accès au lotissement est souvent en retrait par rapport aux axes structurants de la ville. Pas de hiérarchie du réseau viaire. Les voies sont normalisées et se limitent au rôle de desserte 		
	MORPHOLOGIQUE		<p>Aboudi</p> <p>TERRAIN AGRICOLE</p> <p>Cité Aboudi</p> <p>R.H.P.</p> <p>30m</p>	<p>Benazout</p> <p>Ecole</p> <p>Habitations rurales R+0</p> <p>Terrain agricole F.A.C.</p> <p>Placette</p> <p>Mosquée</p> <p>Terrain Francis-Fanon</p> <p>30m</p>		<p>Belkacem Ouzri</p> <p>Rue de la Palestine</p> <p>Centre Ville</p> <p>30m</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Découpage parcellaire: le découpage parcellaire n'obéit pas à un principe géométrique précis (l'orthogonalité du parcellaire par rapport au viaire n'est pas systématique). ● Bati: grande intensité d'occupation sur la parcelle. Le recul et l'alignement ne sont pas systématique engendrant disfonctionnement et destructuration du cadre bâti ● Transformation: s'opèrent lors de la construction par rajout et suppression sans respect aux études architecturales engendrant incohérence et hétérogénéité du cadre bâti
			<p>Pépinière</p> <p>ORANGERIES</p> <p>CITE ABOUDI</p> <p>HABITAT COLLECTIF</p> <p>CITE DES 250 LOGEMENTS</p> <p>LOGEMENTS</p> <p>PEPINIERE</p> <p>30m</p>	<p>Hamalite 1</p> <p>Vers la R.N. 29</p> <p>Vers la Pépinière</p> <p>30m</p>		<p>Ext. Communal</p> <p>Casernes</p> <p>Lot. Tlemçani</p> <p>30m</p>	

CONCLUSION

La problématique des lotissements d'habitat individuel de part leur complexité, nécessite une approche multicritère (pluridisciplinaire). Dans cette recherche, l'approche qui a été adoptée est basée sur des critères d'ordre morphologique. Dans cette optique, l'analyse des tissus urbains des lotissements coloniaux a pu en effet révéler une rupture morphologique au sein des lotissements récents.

Mais avant de cerner davantage les résultats auxquels nous sommes parvenus à travers cette recherche, nous tenons à rappeler que tout au long de l'investigation, il nous a été possible d'approcher la problématique du lotissement sous différents aspects. L'appréciation du paysage urbain dans les lotissements d'habitat individuel, renvoie vers les conditions de formation et de production de leur cadre bâti en général. Ces conditions se situent à différents niveaux : la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et la réalisation.

Pour cela, il est important d'établir une continuité entre ces différentes phases ainsi que les textes réglementaires qui les accompagnent. Dans ce contexte, Le lotissement peut évoluer vers un urbanisme résidentiel dense d'une qualité architecturale et urbaine, à condition qu'il se soumette à un certain nombre de contraintes allant de l'étude et la maîtrise de l'œuvre jusqu'à l'application rigoureuse du règlement.

Or les documents réglementaires ne prennent pas suffisamment en charge les aspects urbanistiques et architecturaux. Au contraire, il est souvent fait appel à un règlement type pour des situations différentes. Les cahiers des charges donnent quelques indicateurs (coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation du sol, le recul minimum et densité) insuffisants pour exprimer la forme urbaine souhaitée et faire adhérer le professionnel (l'architecte) appelé à intervenir sur le tissu urbain. Aussi, l'inexistence d'un maître d'œuvre et d'ouvrage unique notamment chargé respectivement de l'étude, de la mise en œuvre et du suivi, a une incidence directe sur la qualité de l'espace produit dans le lotissement.

D'autre part au niveau de la réalisation, la non-conformité du plan architectural et le non respect du règlement de la part des usagers, ne contribuent pas à la production d'un espace urbain cohérent. Cette situation renvoie à la question importante de l'adaptation de l'outil

réglementaire à la réalité du terrain et aux nouveaux besoins sociaux mais qui ne constitue pas l'objet de cette recherche.

Dans la présente recherche, nous nous sommes intéressées à la maîtrise de l'œuvre et particulièrement à l'étude et la conception. Nous pensons que cette étape est fondamentale car elle permet d'une part, de visualiser la composition d'ensemble du lotissement dont chaque parcelle doit contribuer à la création du quartier futur cohérent et homogène, d'autre part de rechercher la cohérence interne du projet et son articulation avec le tissu existant.

En adoptant une démarche qui privilégie la dimension physique dans la lecture de l'espace urbain, nous montrons que l'appréciation de l'habitat est liée à plusieurs critères d'ordre morphologique, qui réunis donnent une qualité architecturale et urbaine à l'opération. Par conséquent, la qualité des caractéristiques morphologiques des formes urbaines de l'habitat individuel n'est pas traductible par les seuls indicateurs de densité tel qu'il a été énoncé lors de la formulation des hypothèses.

La notion de 'forme urbaine' est en effet plus large; elle fait appel à d'autres paramètres tels que le tracé parcellaire en rapport avec la typologie du bâti, la qualité de l'espace public et sa mise en relation avec le bâti et la composition urbaine des espaces collectifs et privés. C'est l'ensemble de ces éléments qui doivent être pris en compte pour une approche qualitative de l'espace urbain produit dans le lotissement.

Notre préoccupation majeure dans cette recherche se situe au niveau de l'étude des tracés en rapport avec le site naturel (topographie, végétation, obstacle), urbain et découpages parcellaires. Des découpages comme moyens géométriques à l'établissement d'un parcellaire en relation avec le tracé hiérarchique des voies et la typologie du bâti. Nous pensons que la cohérence des tracés et les découpages parcellaires sont les préalables de toute production qualitative du cadre bâti.

L'analyse des lotissements a ainsi fait ressortir et montrer :

- Qu'un même instrument : 'le lotissement' en tant qu'instrument d'organisation des aires résidentielles et en tant que résultat d'un terrain découpé en parcelles vendues puis construites indépendamment, une par une, a permis de produire deux cadres bâtis différents. L'un (lotissement colonial) étant jugé par ses usagers comme étant satisfaisant et l'autre (lotissement récent), à un certain degré, produisant l'effet contraire.

- Que la question de la densité qui sous-tend la problématique des lotissements récents a été clarifiée lors de l'analyse des caractéristiques morphologiques par d'autres paramètres qui lui

sont indirectement liés et qui obéissent dans le cas des tissus urbains analysés à une logique et à des règles précises de hiérarchie, d'implantation, de tracé et de découpage parcellaire, de dimensionnements et de composition urbaine.

- Que ces mêmes règles (logique d'implantation, tracés, découpage et organisation parcellaire, type d'implantation, dimensionnement et autres) qui ont contribué à la production du lotissement colonial, sont absentes de la conception des lotissements communaux récents. La production du cadre bâti dans le lotissement récent n'a pu reproduire ni réinventer les qualités requises pour un paysage urbain cohérent et harmonieux.

Cette méconnaissance des règles qui ont régi la production qualitative du cadre bâti du lotissement colonial constitue à notre sens, un des facteurs d'appauvrissement formel et spatial du lotissement communal.

C'est ainsi que les objectifs énoncés au début de la recherche ont été atteints et particulièrement ceux visant la connaissance des lotissements coloniaux et récents de la ville par le biais d'une part, d'un inventaire nominatif et chronologique (datation et toponymie) ; d'autre part, par l'élaboration d'un plan de situation de la majorité des lotissements de la ville. L'ensemble de ces informations ont été réunies, organisées et présentées par des fiches d'analyses élaborées pour le besoin de cette recherche et pouvant servir à d'autres travaux similaires ultérieurs.

Par ailleurs, la production architecturale et urbanistique de la période coloniale de la ville de Blida demeure un vaste domaine non encore exploré, cette investigation se veut un premier jalon à la connaissance de la production du cadre bâti de cette époque par le biais des lotissements d'habitat individuel. Ceux-ci constituent une forme de production et d'organisation urbaine qui mériterait d'être investie dans le cadre plus général de la reconnaissance et de la mise en valeur du patrimoine urbain colonial de la ville de Blida.

Partant de là, un certain nombre de perspectives peuvent être envisagées pour des recherches ultérieures émanant du même thème. Nous voyons pour cela deux volets principaux : le premier concernerait les lotissements coloniaux, quant au second il concernerait les lotissements récents.

Perspectives de recherche :

La première piste de recherche vise la connaissance de l'héritage architectural et urbain colonial de la ville de Blida, ainsi que sa reconnaissance patrimoniale dans une perspective de préservation et de mise en valeur.

Une grande partie de la présente recherche a été consacrée au travail de terrain qui nous a permis de constater l'ampleur des transformations du bâti colonial. Ces transformations parfois lourdes allant jusqu'aux démolitions et reconstructions, altèrent les qualités formelles et spatiales de d'habitat individuel colonial. Cette pratique devenue courante, occulte une partie de notre histoire et patrimoine urbain.

D'autre part à travers l'investigation dans les archives de la période coloniale, on a pu remarquer la quantité d'informations qui pourraient être exploitées par les documents écrits et graphiques pour un éventuel travail d'inventaire.

L'inventaire typologique des lotissements coloniaux pourrait se faire selon deux échelles, urbaine et architecturale.

A l'échelle urbaine, l'inventaire pourrait couvrir les conditions contextuelles de leur production ainsi que les démarches conceptuelles ou modèles qui ont présidé à leur création.

A l'échelle architecturale, un inventaire exhaustif pourrait être mené pour une mise en valeur des qualités architecturales de l'habitat individuel, à travers notamment les différents courants de pensées et doctrines architecturales du mouvement moderne et ses ramifications expérimentées et testées dans la production du cadre bâti des villes Algériennes en général et dans la ville de Blida en particulier.

La seconde piste de recherche s'intéresserait à la production de lotissements communaux récents. En effet les exigences des pouvoirs publics pour un urbanisme dense, se traduit par une densification des tissus urbains. Dans cette vision, le lotissement d'habitat individuel est appelé à se densifier ; et il devient donc intéressant d'étudier des expériences de réalisations qui sont révélatrices et qui répondent aux contraintes de la densité et de la qualité dans un souci d'économie et d'individualité. En effet, de nombreux architectes se sont intéressés à cette problématique, et sont à l'origine de ces productions, telles que les réalisations de Siza au Portugal et Aalto en Finlande. Ces architectes ont apporté une attention particulière à l'habitat individuel dense en montrant que la petite taille de la parcelle suppose une recherche très élaborée de la conception. Pour cela ils introduisent la notion de 'modularité' dans leur

conception de l'habitat individuel ainsi que celle de la 'flexibilité' des espaces intérieurs contraints à l'exiguïté de la parcelle.

Il conviendrait alors d'approfondir la recherche concernant le rapport existant entre l'organisation interne de l'habitation et ses caractéristiques typologiques extérieures. Ce rapport mériterait d'être exploré pour clarifier encore davantage la question de la corrélation entre densité et qualité du cadre bâti telle qu'énoncée dans l'hypothèse de la recherche.

APPENDICE

REFERENCES

- [1] Benhamouche M., “Les quartiers résidentiels et les organisations populaires à l’époque Ottomane.», in Mélanges Charles-Robert Ageron T.2, FTERSI, Zaghuan, Tunisie, (1996).
- [2] Castex J., Depaule J.Ch, Panerai PH, “Formes urbaines : de l’îlot à la barre”, Dunod, Paris, (1977) 230 p.
- [3] Marat-Mendes T. and Scoffhame E., “Urban sustainability and the ground rules that govern urban space”; Urban Morphology (2004) n° 9-1 p: 45/46
- [4] Lévy A., Spigai V., “La question générale du plan et la problématique de l’architecture urbaine” Ed. cluva, (1989)
- [5] Choay F., Merlin P., “ A propos de la morphologie urbaine”, rapport pour le METL, (1986) p 140-141
- [6] Amphoux, P., Grosjean, G., Salomon, J., “ La densité urbaine : du programme au projet urbain”, Rapport de recherche n° 142, Lausanne: IREC-Institut de Recherche sur l’Environnement Construit, (2001) 165 p.
- [7] Hoesli, Stöckli, J.P., Barras O., Christe R., Hofer M., Richter D., Secci C., Weber B. “Verdichtetes Bauen / Le Bâti Densifié” Cahiers thématiques du LEA n° 1, Herausberger, Lausanne. (1992) p. 33
- [8] Fouchier, V., Cadiou, N., “ Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l’Ile-de-France et des villes nouvelles”, Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles. Recherche issue d’un appel d’offres du Plan Urbain “La ville, la densité, la nature ”. (1997)
- [9] Laborde P., “Les espaces urbains dans le monde” Ed. Nathan, (1994) p 86
- [10] Peterek M., “L’habitat urbain”, Projet de coopération Algéro-Allemande, (1991)
- [11] Joly R., ‘ l’idéologie et pratique de l’urbanisme’’, in Urbanisme 164, p42.
- [12] Saidouni M, “Eléments d’introduction à l’urbanisme histoire, méthodologie, réglementation”, Ed. Casbah, Alger, p: 52 (2000)
- [13] Saidouni M, “Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives”, Villes en parallèles : Villes Algériennes n° 36/37p : 141 publiée par le laboratoire de géographie urbaine de l’Université de ParisX- Nanterre (2003).

- [14] Panerai PH. , Mangin D., ‘Projet urbain’, Ed. Parenthèses (2002), 184 p.
- [15] Colloque International Oran 1-3 Décembre 1987, ‘Les tissus urbains ’’ 327p
- [16] Zuccheli A., ‘Introduction à l’urbanisme opérationnel et la composition urbaine’, Ed. O.P.U., Alger (1983) Tome 1 et 2
- [17] Revue Les chantiers d’Afrique du Nord n°21, 1955, article ‘lotissements et villas’
- [18] Dictionnaire de l’urbanisme, groupe moniteur, (1999)
- [19] Trumelet Cl., ‘Blida selon la légende, la tradition et l’histoire ’’, Jourdan, Alger, (1887), 1040 p.
- [20] (Revue d’histoire et de civilisation du Maghreb, n°3 (juillet 1967), p 59-74
- [21] Deluz La Bruyère J., ‘Blida : le centre-ville ’’, mémoire de maîtrise de géographie (1975).
- [22] Franc J., ‘La colonisation de la Mitidja ’’, Champion, Paris, (1928), 756 p.
- [23] Paolo C., Petruccioli A., Cuneo P., Cresti F., Ouagueni Y., ‘Algérie, les signes de la permanence ’’, (1993)
- [24] M.SgROI, stratégie et enjeux urbains, éditions recherche sur les civilisations, p : 20 (1986)
- [25] J.J.Deluz, ‘Aperçu critique sur l’architecture et l’urbanisme à Alger’ EPAU (1979), 293p.

Ouvrages consultés et non cités :

Alomé P. “La commune et l’aménagement des sites”, Berget-Levrault, Paris,(1980) 340 p

Bertrand M.J. “Architecture de l’habitat urbain : la maison, le quartier, la ville” Ed. Dunod (1980).

Besson M., Berge G., “Le lotissement” Ed. Berget-Levrault, Paris

Bourdieu PH. “Sociologie de l’Algérie”, P.U.F, Paris, (1958)

Bonvalet.C et Gotman. A, “Le logement une affaire de famille”, Ed. L’Harmattan, Paris (1993)

Chevalier J. et Bertrand J.R. “Logement et habitat dans les villes Européennes”, Ed. L’Harmattan, (1998).

Choay F., “L’urbanisme : Utopies et Réalités”, Ed. Points, (1965)

Castex J., Depaule J.Ch, Panerai PH, Celeste P., “Lecture d’une ville: Versailles”, Editions du Moniteur, Paris, (1980) 232 p

Deluz La Bruyère J., “Processus et formes d’urbanisation en Algérie : le cas de Blida”
Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en géographie de l’aménagement 1983. Alger- OPU / Lyon,
maison de l’orient Méditerranéen, (1988).

De Planhol X., “Nouveaux villages Algérois- (Atlas Blidéen, Chenoua, Mitidja occidentale).” P.U.F, Paris, (1961) 122 p.

Dris Nassima, “La ville mouvementée, espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger”, Ed. L’harmattan, (2002).

Fouchier V, et Merlin P., “De fortes densités : une solution pour nos villes ?” Actes de séminaire international, Hongkong, (Sept. 1993 et Janv. 1994)

Fouchier V., “Penser la densité” Etudes foncières, n° 64 Sept. (1994)

Garnier A., “Les nouvelles cités dortoirs” Ed. Presse Polytechnique, Remonde, (1987)

Ines de Biolley et Patrick Jouret, “L’habitat groupé : une alternative ?”, Ed. Fondation Roi Baudouin, 125p.

Lefebvre H., “La production de l’espace”, Dunod, Paris, (1974)

Lelièvre E et Claire Lévy, “La ville en mouvement : habitat et habitants”, Ed. L’Harmattan, (1992).

Raymond H., Haumont H., ‘‘Habitat Pavillonnaire’’, Ed. CRU, Paris, (1966).

L’aménagement des lotissements : Recommandations. Initié par le ministère de l’urbanisme et de la construction. Collections d’architecture et de l’urbanisme. O.P.U. (Juillet 1990)

Lotissements sur terrain en pente : Recommandations. Initié par le ministère de l’urbanisme et de la construction. Collections d’architecture et de l’urbanisme. O.P.U. (Juillet 1990)

Rapoport A., ‘‘Pour une anthropologie de la maison’’, Ed. Dunod, Paris, (1972) 207 p

Recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs au foncier et à l’urbanisme, Tome 1 et 2

Rossi A., ‘‘L’architecture de la ville’’, Ed. l’équerre, collection « formes urbaines »

Saïd Almi, ‘‘Urbanisme et colonisation’’, Ed.Mardaga, (2002).

Sayed A., ‘‘Le rapport au logement moderne’’, (1977) 43 p

Wilmart.P et Murie. A ‘‘Paupérisation du logement social’’, Ed. L’Harmattan, Paris (1990), 181p.

Mémoires :

Boutoutaou B. ‘‘Lecture du rapport entre typologie du bâti et morphologie de la ville dans le cadre d’une intervention de réhabilitation rénovation : le cas des villes de fondation coloniale de la mitidja.’’ mémoire de magister en urbanisme, E.P.A.U., Alger (1986).

Benkara O., ‘‘Pour une nouvelle méthodologie d’élaboration des études POS dans le centre ville et/ou historique.’’, mémoire de magister, E.P.A.U., Alger.

Hamzaoui H. ‘‘L’appropriation de l’espace extérieur privé des nouveaux lotissements d’habitat individuel : Cas de Kouba ’’ mémoire de magister, E.P.A.U., Alger.

‘‘Le lotissement dense et la loi SRU 2000’’, mémoire de fin d’étude, Ecole supérieure de la géométrie et topographie. France