

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SAAD DAHLEB BLIDA



FACULTE DES SCIENCES DE L'INGENIEUR
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
AOUDJHANE MOHAND SAID

MEMOIRE

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME EN MASTER

OPTION: ARCHITECTURE ET HABITAT

**LE LOTISSEMENT ENTRE
TEXTES LEGISLATIFS ET REALITE.
CAS D'ETUDE / COMMUNE DE BENI MERED**

Présidé par: Mr. DARDAR MUSTAPHA

Encadré par: Mr. HOCINE AIT SAADI

Présenté par: Mr. LYES MOKZINE

ANNEE UNIVERSITAIRE 2016/2017

TABLE DES MATIERES

Résumé.

Remerciement.

Dédicace.

CHAPITRE INTRODUCTIF:

1- Introduction générale.....	01
2- Problématique.....	02
3- Hypothèses de recherche.....	05
4- Objectif de la recherche.....	06
5- Méthodologie du travail.....	07

CHAPITRE (I): LE LOTISSEMENT

1- Introduction et principes généraux.....	08
2- L'habitat individuel urbain.	
a. planifié.....	09
b. spontané.....	10
3- Le lotissement.....	10
4- Notion et concept des lotissements.	
a. Au sens juridique.....	11
b. Au sens économique.....	11
c. Au sens social.....	12
5- Types de lotissements.	
a. Lotissement jardin.....	12
i. Places publique.....	12
ii. Jardin public.....	12
b. Lotissement résidentiel.....	13
i. social.....	13
ii. promotionnel.....	13
iii. privé.....	13
c. Lotissement industriel.....	14
i. Zone industrielle.....	14
ii. Zone d'activité.....	14
6- Conclusion.....	14

CHAPITRE (II): TEXTES ET LOIS D'URBANISME.

1- Introduction.....	15
2- Inventaire des textes et lois d'urbanisme.....	15
3- Les instruments d'urbanisme.....	18
a. S.N.AT (schéma national d'aménagement du territoire).	19
b. S.R.A.T (schéma régional d'aménagement du territoire).	20
c. P.A.W (plan d'aménagement de wilaya).....	21
d. P.D.A.U(plan directeur d'aménagement et d'urbanisme)	23
e. P.O.S (plan d'occupation au sol).....	28
4- Les actes d'urbanismes: Loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme	31
i. permis de lotir.....	32
ii. permis de construire	32
iii. permis de démolir.....	32
5- La délivrance des certificats:	
i. certificat d'urbanisme.....	33
ii. certificat de morcellement.....	33
iii. Certificat de viabilisation.....	33
iv. certificat de conformité.....	34
6- Loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement	35
i. Permis d'achèvement.....	35
ii. Certificat de conformité.....	35
iii. Permis de construire à titre de régularisation.....	36
iv. Permis d'achèvement à titre de régularisation.....	36
7- Les considérations les plus utilisées dans l'établissement des actes d'urbanismes :	
a. Permis de lotir.....	36
b. Permis de démolir.....	36
c. Permis de construire.....	37

CHAPITRE (III): LE CAS D'ETUDE (COMMUNE DE BENI MERED):

1- Présentation de la commune de BENI MERED.....	38
--	----

2- l'apport des lotissements dans le développement de la commune.....	39
3- Etude comparative entre lotissements:	
a. Lotissement 59 villas (EPLF) année 1991	
i. Présentation.....	40
ii. Fiche technique.....	41
iii. Circulation mécanique et piétonnière.....	42
iv. Occupation au sol.....	42
v. Façade urbaine.....	43
vi. Synthèse.....	44
b. Lotissement 160 villas (AFL) année 2005	
i. Présentation.....	45
ii. Fiche technique.....	46
iii. Circulation mécanique et piétonnière.....	47
iv. Occupation au sol.....	47
v. Façade urbaine.....	48
vi. Synthèse.....	49
c. Lotissement 200 lots année 1997	
i. Présentation.....	50
ii. Fiche technique.....	50
iii. Circulation mécanique et piétonnière.....	51
iv. Occupation au sol.....	52
v. Façade urbaine.....	53
vi. Synthèse.....	54
d. Coopérative ENNASR 1987	
i. Présentation.....	55
ii. Fiche technique.....	56
iii. Circulation mécanique et piétonnière.....	57
iv. Occupation au sol.....	57
v. Façade urbaine.....	58
vi. Synthèse.....	59
4- Conclusion générale.....	61
5- Recommandations.....	66

BIBLIOGRAPHIE

RESUME:

Ce travail de recherche s'intéresse à l'un des plus importants modes de processus d'urbanisation spatiale qui est le lotissement. Il se présente à la fois comme le moyen destiné à répondre aux besoins en maison individuelle et nous donne une projection claire de la croissance future de la ville. Actuellement, la place de la maison individuelle est importante, l'urbanisme opérationnel lui accorde cette place et à son corollaire le lotissement résidentiel. Dans le but de prendre en charge de l'organisation spatiale de ces lotissements, une réglementation est établie, l'omission de certaines aspirations des usagers et le manque de suivi, et de contrôle par les services techniques a donné lieu à l'apparition de plusieurs infractions. Au niveau du respect des surfaces d'occupation du sol, des gabarits et au niveau morphologique. Cette investigation s'intéresse à saisir cette option qui range les lotissements par une étude de cas à la ville. Pour ce faire une enquête est réalisée aux lotissements de la commune de BENI MERED. Les résultats ont montré que les dites infractions sont fortement tributaire de l'absence d'un cadre juridico-technique qui régleme la création et la gestion de ce cadre de vie. En majorité les habitants de ces lotissements ont effectué des transformations qualifiées d'infractions et paradoxalement. Cette recherche est bouclée par des recommandations pour battre en brèche ces infractions par l'intégration de l'usager à tous les niveaux de création et de gestion de ces lotissements.

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

ملخص

هذا البحث يهتم بأحد سيرورة العملية التعميرية الحيزية ألا وهي التخصيصات، حيث يعد هذا النمط من التعمير أحد الوسائل لتحقيق مفهوم السكن الفردي وتوجيه النمو العمراني المستقبلي للمدينة. تعد حاليا مكانة السكن الفردي مهمة التعمير التدخلية وذلك لما يعطي لها من أهمية عن طريق إنجاز التخصيصات السكنية. ومن أجل تحقيق التنظيم الفضائي لهاته التخصيصات أنشأت قوانين أهملت فيها بعض الأحيان تطلعات المستعملين وزيادة على عدم وجود متابعة ميدانية من طرف المصالح التقنية أدى إلى ظهور العديد من التجاوزات وعدم احترام التشريع العمراني، وهذا واضح على مستوى مخططات شغل الأراضي، الواجهات وحتى الأحجام المرخص بها. وللوقوف على مدى استفحال هذا الداء بالتخصيصات، يهتم هذا البحث بدراسة حالة بمدينة بني مراد معتمدا على استقصاء ميداني حيث أظهرت نتائج الاستقصاء أن هاته التجاوزات مربوطة أساسا بعدم وجود إطار تقني تشريعي لإنشاء وتنظيم هذا الإطار المبني وأن أغلبية سكان هذا التخصيص قد قاموا بتغييرات تعد كتجاوزات للقوانين التشريعية. وفي النهاية رصعت هذه المذكرة بتوصيات من أجل وضع حد لهاته التجاوزات وتعتمد أساسا على إشراك المستعملين على كل مستويات إنشاء وتسيير هذه التخصيصات.

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

REMERCIEMENT

Je remercie avant tout le bon dieu tout puissant, qui m'a donné la force, la volonté et le courage pour achever ce travail. Je tiens à exprimer mon profond respect à monsieur HOCINE AIT SAADI, pour l'aide, les orientations et les encouragements qu'il n'a cessé de me prodiguer et pour l'intérêt qu'il a porté à mon travail et la confiance dont il a toujours fait preuve à mon égard, Je lui suis reconnaissant pour la pertinence de ces remarques et pour ses précieux conseils.

Je remercie également messieurs les membres du jury d'avoir accepté de m'honorer par leur présence ainsi a mes enseignants de la poste graduation.

Mes remerciements s'adressent enfin a, mes collègues de la poste graduation, et à mes collègues de travail et à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce mémoire.

Lyes MOKZINE.

DEDICACES

Je dédie ce modeste travail en signe de respect, de reconnaissance
et de gratitude :

A mes très chers parents, qui m'ont toujours aidé
dans ma vie et qui n'ont cessé de m'encourager et de me soutenir
tout
au long de mes études.

A ma femme et mes deux fils
MOHAMED ISLEM et LOKMANE ABDELAZIZ
qui m'encourager à achever ce travail.

A mes sœurs et frères.

A mes amis de travail et de recherches

Merci à vous tous.

Lyes MOKZINE.

CHAPITRE INTRODUCTIF

1) INTRODUCTION GENERALE:

L'habitat constitue en Algérie un sujet de préoccupation majeure. En effet, face à une demande sans arrêt progressive, liée à la poussée démographique et à des mouvements de population importants, l'état algérien entend dynamiser toutes les potentialités existantes pour répondre au mieux aux besoins en logements des citoyens. Aujourd'hui, l'Algérie possède une population de 42.553.666¹ habitants. Selon l'ONS², la croissance naturelle enregistrée durant l'année 2017 a atteint 870.000 personnes, soit un taux de croissance de 2,09%, depuis 1990, la population algérienne est passée de 25 millions d'habitants à 34,1 millions en 2007 et à 42,2 millions au 1er janvier 2018. La répartition de la population en Algérie³, soit 87% au nord qui représente 11% de la superficie du pays, et 13% au sud qui représente 89% de la superficie nationale. Par ailleurs et sur une superficie totale de l'Algérie de 238 millions d'hectares soit 2 381 741 km², la surface agricole utile (S.A.U) n'occupe que 8,5 millions d'hectares soit 3,57% de la surface du territoire national. Cette SAU⁴ (8,5 million Ha) subit régulièrement plusieurs types d'agressions dont l'urbanisation non contrôlée qui lui fait perdre annuellement 300.000⁵ hectares de terres agricole utile.

D'une manière plus générale, c'est toute la politique de développement du cadre bâti sur tout le territoire national qu'il s'agit de gérer de la manière la plus rationnelle et la plus efficace possible. La mise en œuvre de cette politique devra nécessairement s'appuyer sur une planification spatiale encadrée par des instruments d'urbanisme à caractère opérationnel. Cette forme d'intégration assurera une répartition équilibrée des activités économiques et une

¹ <https://countrysimeters.info/fr/Algeria> (mars 2019).

² Office national des statistiques.

³ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Dmographie> de l'Algérie

⁴ Surface agricole utile.

⁵ <https://www.huffpostmaghreb.com/superficie-agricole-utile>.

utilisation rationnelle du sol qui passe par la préservation des terres à vocation agricole. Cette planification spatiale intégrée devra se traduire par l'élaboration :

- D'un schéma national d'urbanisme devant servir un cadre de référence.
- D'un plan d'urbanisme de wilaya appelé à être un véritable plan de référence pour la formulation des programmes de développement socio-économique.

Aujourd'hui, face à un processus d'urbanisation accéléré, souvent anarchique et un exode rural important, la ville Algérienne aperçoit les problèmes de maîtrise de sa croissance, de sa gestion et de la qualité de ses formes urbaines. Les raisons sont claires: les problèmes démographiques incontrôlés, les difficultés socio-économiques ainsi que l'inadéquation des instruments d'urbanisme existants sont en grande partie à l'origine de cette situation.

Les tendances actuelles, si elles persistent encore vont condamner la plupart des grandes métropoles algériennes au statut des « villes dortoirs » entraînant un bouleversement des liens existants entre la société urbaine et la société rurale. Il y avait à l'évidence une rupture entre l'espace conçu et projeté de l'urbanisme et l'espace vécu. Face à une croissance urbaine démesurée, à une insuffisance du parc de logement et à des difficultés socio-économiques, l'Algérie a optée pour le lotissement comme un vecteur d'urbanisation.

2) PROBLEMATIQUE :

Les textes et lois d'urbanisme organisent et autorisent les usagers à identifier et à créer de nouveaux lotissements soit pour habitations ou autre. Le lotissement se présente le plus souvent comme un morcellement géométrique et orthogonale, structure d'accueil individuelle ou uni-formulaire, généralement implantés à un

lieu de parcelle et créant un paysage plus monotone qu'harmonieux. Cette forme est concentrée jusqu'à l'annulation de la définition juridique officielle du lotissement par l'usager. A cet effet nous tenons à poser les points suivants :

- * Ce que donne sur le terrain la réalisation d'un lotissement ?

- * Ce que représente un lotissement pour les habitants ?

Pour y répondre, il faut réaliser une série de plans fixés sur les lotissements existants sous deux angles :

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

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

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

Il s'agit d'un aspect non négligeable de la formule. En 1er lieu, par ce que les documents publics officiels de lotissement, telle que le règlement et le plan de masse, ne sont pas sans effet sur les habitations, d'où ils réglementent souvent les caractéristiques volumétriques, l'implantation, le traitement extérieur et par fois plus. En 2ème lieu, par ce que le lotissement est souvent perçue à travers le phénomène du pavillon industriel, donc, de certains professionnels de l'architecture ou de l'urbanisme et des responsables administratifs, vont jusqu'à admettre que s'il ressemble à ce qu'il estime être sa destination favorisée: l'ensemble d'habitation, il s'agit là d'un réflexe face à la préoccupation d'harmoniser l'espace créer

par le lotissement une attention particulière portera sur l'aspect extérieur des constructions à usage d'habitation.

Trois questions s'imposent :

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

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

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

Il est nécessaire de poser deux questions essentielles à la quelle l'analyse de quelques lotissements choisis se résume comme suit :

- Un lotissement est-il un véritable «petit plan d'urbanisme» intégré à l'aménagement global de la commune ?
- Est-il au contraire un espace physique et socialement clos, organisé et selon quelles règles ?

Questions de recherche:

- Qu'elle est le rôle des services de l'état dans tous ces phénomènes de dépassement à la réglementation et des normes de l'urbanisme?
- Ce que représente un lotissement pour les habitants?
- Comment peut-on assurer à la ville un développement urbain durable?
- Pour quel type de lotissement et quelles formes de construction doit-on évoluer?
- Quel a été la place et le rôle des lotissements dans l'évolution de la ville?

3) HYPOTHESES DE RECHERCHE:

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

- L'absence du contrôle et de l'assistance technique ont mené à l'apparition des infractions à la réglementation urbaine dans les lotissements.
- Une violation des règles en vigueur à la législation, l'état à connu un affaiblissement de la situation des villes, et s'est trouvé forcé de régulariser toutes les constructions même si ça porte un préjudice à l'image globale de la ville (loi 08-15 du 20 juillet 2008).

- Le non respect du permis de construire par l'usager est dû principalement aux orientations du cahier des charges et/ou PDAU⁶ / POS⁷ ainsi de la réglementation législatif qui sont ressenties comme des contraintes pour la construction individuelle.
- Le fait que les habitants n'ont pas eu recours aux services des connaisseurs techniques (architectes) ou administratifs (APC⁸ et/ou DUAC⁹), une anarchie se présente sur terrain.
- Plus le projet à fait l'objet d'un permis de lotir et un permis de construire collectif, plus le lotissement est satisfaisant.
- Pour connaitre la culture d'un peuple, il faut voir l'auto-construction.

4) OBJECTIF DE LA RECHERCHE:

Le travail a pour objectif de mettre en légende le rapport entre les objectifs théoriques des instruments d'aménagement et d'urbanisme et la réalité observée de l'espace urbain, d'identifier ces atouts et d'apporter un éclairage sur les raisons qui encombrent l'application des orientations de ces instruments qui sont sensées être des outils pour stopper le phénomène de l'occupation anarchique de l'espace et d'améliorer la qualité de vie des administrés.

⁶ Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

⁷ Plan d'occupation au sol.

⁸ Assemblée populaire et communale.

⁹ Direction d'urbanisme de l'aménagement et de la construction.

5) METHODOLOGIE DE TRAVAIL:

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

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

Ainsi l'aménageur doit recueillir les informations effectivement utiles en fonction des volontés et des possibilités locales et du terrain. Elles doivent donc être retranscrites d'une façon simple et comprise de tous (sol, climat, servitudes, paysage, boisements, usages du sol, bâti existant).

CHAPITRE (I)
LE LOTISSEMENT

I -1) INTRODUCTION ET PRINCIPES GENERAUX:

Le lotissement est une opération ayant pour but la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et ce quelque soit l'usage. Dans le même sens, la définition du ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction (M.A.T.U.C¹) stipule que «le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales»².

Le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir .Il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation.

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

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

Il est évident que la seule approche des textes ne suffit pas à rendre compte de la réalité des lotissements, en ce sens que chaque lotissement est un cas d'espèce. Pour autant, leur intervention dans le processus d'appropriation du sol à bâtir, puis dans la fabrication du cadre bâti, s'accompagne d'un certain nombre de traits permanents

¹ Ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction.

² Prats. Y: « le lotissement ». Dictionnaire de L'urbanisme et de l'aménagement, édition presse universitaire de France. (1988) Paris, p 384.

issus des textes tels qu'ils sont rédigés, mais de la pratique couramment admise, et des caractères de la demande en matière de terrain à bâtir et de logement.

I -2) L'HABITAT INDIVIDUEL URBAIN :

I -2-a : PLANIFIÉ :

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

Or, l'habitat en appartement est en Algérie, pour la population nationale un aboutissement ou une conséquence, d'une évolution historique (fin de colonisation) et non d'une évolution sociale fondée sur un processus d'adaptation de l'habitat algérien à la famille. Actuellement, on se trouve à un pôle opposé de mutation sociale on assiste à l'adaptation de la famille au type d'habitat en appartement. Cependant, cette installation en appartement a provoqué généralement des bouleversements pas seulement dans le côté de comportement socio-économique mais aussi sur le plan morphologique. Ce changement a touché même tout le domaine de l'existence.

En réalité, l'analyse détaillée dans ce domaine fait ressortir une situation plus complexe créée par le vide juridique de la décennie post indépendance dans le domaine de la réglementation et de lois qui

régissent le foncier. Cette situation a donné lieu à l'apparition d'une spéculation foncière provoquée par des transactions non déclarées et des occupations des terrains communaux et domaniaux d'une manière illicite.

I -2-b : SPONTANE :

La croissance des bidonvilles interroge les modalités de production de la ville, notamment dans les villes en développement. Ce phénomène global demeure majoritairement prégnant dans les métropoles des pays émergents et en développement, où il pose des problèmes **sanitaires**, **environnementaux** et **urbains** notamment. C'est ainsi un défi majeur de développement qui illustre les inégalités et une certaine non-maîtrise de la croissance urbaine.

I -3) LE LOTISSEMENT :

Il définit le lotissement comme la division en propriété ou en possession d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis³.

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

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

³ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Lotissement>

-Le lotisseur et les Co-lotisseurs par le biais des documents d'urbanisme à savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges présenté.

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

I -4) NOTION ET CONCEPT DES LOTISSEMENTS:

I -4-a : au sens juridique :

Il existe en premier lieu une définition juridique du terme lotissement qui est alors constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur avoir réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilisation et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité / gaz et aux réseaux d'égouts. La création d'un lotissement est soumise à l'autorisation de l'autorité compétente, le plus souvent la mairie (APC) et/ou la direction de l'urbanisme et de l'architecture et de la construction (DUAC), dans laquelle le lotissement est situé. La réglementation sur la création et l'aménagement des lotissements relève du droit administratif, tandis que relève du droit privé tout ce qui concerne les relations entre le lotisseur et les acquéreurs des lots ainsi que les relations entre les acquéreurs de ces lots.

I -4-b : au sens économique :

Le lotissement est le plus souvent considéré comme une opération conceptuel « vente d'un terrain en détail après division faisant suit à un achat en bloc construit⁴.

⁴ F. BOUYSSOU, 1979.

I -4-c : au sens social :

Le lotissement est un procédé d'urbanisation individualiste, mais aussi paradoxal que cela puisse paraître, il constitue un espace du premier degré pour l'organisation d'une vie collective représentée par les associations syndicales ou ce qu'on appelle plus couramment associations de quartier qui est chargé entre autre de gérer et d'entretenir les espaces communs, de dissoudre les litiges de tout genre qui peuvent affecter les acquéreurs des lots « durant la construction du lotissement les Co-lotis sont appelés à respecter un certain nombre de règles dans le cahier des charges, donc ont le sentiment d'appartenir à un même groupe à une même famille⁵.

I -5) TYPE DE LOTISSEMENTS:

Il existe à travers le monde plusieurs type de lotissement tel que :

I -5-a : LOTISSEMENT JARDIN :

Les lotissements jardins sont exclus du champ d'application de la procédure des lotissements qui est réservée aux seules divisions foncières en vue d'implanter des constructions.

I -5-a-i : PLACE PUBLIQUE :

Une place publique est une place dans une ville, ouverte au passage du public, qui s'inscrit dans la tradition de la place des cités grecques antiques et du forum romain. La place publique comme synonyme de l'espace public afin de désigner le lieu d'apparition des faits de société⁶.

I -5-a-ii : JARDIN PUBLIC :

Un jardin public est un terrain enclos, paysagé et planté destiné à la promenade ou à l'agrément du public⁷.

⁵ OPIA 1979.

⁶ https://fr.wikipedia.org/wiki/Place_publicue

⁷ https://fr.wikipedia.org/wiki/Jardin_public

I -5-b : LOTISSEMENT RESIDENTIEL :

Un lotissement résidentiel est une forme d'occupation de l'espace. On le trouve surtout dans les banlieues des villes. C'est un ensemble de plusieurs maisons individuelles comme toute identiques et disposant d'un jardinet. Ce lotissement est réservé à la fonction résidentielle, il comporte donc des habitations et seulement des activités nécessaires à la vie quotidienne de la population qui y réside: commerce quotidien, écoles, services tel que poste, mairie, clinique....etc.).

I -5-b-i : social :

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

I -5-b-ii : promotionnel :

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

I -5-b-iii : privé :

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

I -5-c : LOTISSEMENT INDUSTRIEL :

C'est un lotissement réservé aux investisseurs « la division en lots rarement connue à l'avance par l'aménageur, il assure en traçant la voirie, une division soit en modules regroupages pour la même entreprise, soit en blocs qui seront ensuite divisé en lots selon la demande des investisseurs. Le cahier des charges fixe les obligations respectives de l'aménageur et des entreprises bénéficiaires.

I -5-c-i : zone industrielle :

Un parc industriel ou une zone industrielle est prévue pour un usage industriel⁸ (production de différents produits).

I -5-c-ii : zone d'activité :

Une zone d'activité est un site réservé à l'implantation des investisseurs dans un périmètre donné. Ces zones sont définies, aménagées et gérées par la collectivité territoriale à laquelle appartient le territoire d'implantation⁹, en général, la wilaya.

I -6) CONCLUSION:

L'acte de construction n'a pas cessé de se complexifier. Le nombre des intervenants s'accroît sans que la qualité globale du produit ne s'en trouve améliorée, selon un processus où la part de chacun finit quand la part de l'autre débute, un processus linéaire et non itératif.

En réalité construire une maison individuelle commence dès la programmation du lotissement, car formellement c'est un produit architectural mais il ne peut se dissocier de son contexte urbain, mais il s'est avéré que l'approche depuis la création du lotissement à la construction se fasse selon une démarche linéaire, notamment la programmation, la conception, la conformité administrative, la réalisation et la gestion

⁸ https://fr.wikipedia.org/wiki/Parc_industriel

⁹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_d%27activité

CHAPITRE (II)

TEXTES ET LOIS D'URBANISME

II -1) INTRODUCTION:

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire Algérien, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

II -2) INVENTAIRE DES TEXTES ET LOIS D'URBANISME:

- 20/02/1974 Ordonnance n° 74/26 portant, constitution de réserves foncières au profit des communes.
- 26/09/1975 Ordonnance n°75/58
- 20/02/1976 Ordonnance n° 76/04 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création des commissions de prévention et de protection civile.
- 13/08/1985 Ordonnance n°85/01 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection.
- 13/08/1985 instruction interministérielle relative à la prise en charge des constructions illicites.
- 13/08/1985 décret n°85/211 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lotir.
- 13/08/1985 décret n° 85/212 fixant déterminant les conditions de régularisation dans leurs protection de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de construction non conformes aux règles en vigueur.
- 18/11/1990 loi 90/25 portant orientation foncière, modifiée et complétée par l'ordonnance N° 95/26 du 27/09/1995.
- **01/12/1990 loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par la loi n° 04/05 du 14/08/2004.**

- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/175 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/176 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, modifié et complété par le décret exécutif n° 06/03 du 07/01/2006, modifié et complété par le décret exécutif n° 09-307 du 22/09/2009.
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/177 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents, modifié et complété par le décret exécutif n°05/317 du 10/09/2005.
- 28/05/1991 décret exécutif n° 91/178 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents, modifié et complété par le décret exécutif n°05/318 du 10/09/2005.
- 13/09/1991 Arrêté interministériel relatif aux droits de construction applicables aux territoires situés hors des parties urbanisées des communes.
- 01/03/1993 décret exécutif n° 93/03 relatif à l'activité immobilière, modifié par la loi n°07/05 du 13/05/2007.
- 18/05/1994 décret exécutif n° 94/07 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecture, modifié par la loi n° 04/05 du 14/08/2004.
- 15/11/1995 décret exécutif n° 95/370 fixant l'organisation et le fonctionnement du comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti de wilaya.

- 11/01/2004 Arrêté portant approbation du document technique réglementaire relatif aux règles parasismiques algériennes RPA 99/ version 2003.
- 30/01/2006 décret exécutif n°06/55 fixant les conditions et les modalités de désignation des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures de contrôle.
- **20/07/2008 loi n° 08/15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.**
- 02/05/2009 décret exécutif n°09/154 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.
- 02/05/2009 décret exécutif n°09/155 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la conformité des constructions.
- 02/05/2009 décret exécutif n°09/156 fixant les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.
- 23/07/2009 Arrêté fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions.
- décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.
- Ordonnance N°66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et aux sites touristiques.
- Décret N°66-75 du 08 mars 1966 Portant application de l'ordonnance n°66-62.

- Loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.
- Décret N°81-298 Modifiant et complétant le décret n° 66-75 portant application de l'ordonnance n°66-62.
- Loi N° 03-03 Zones et D'expansions et sites Touristiques.
- Ordonnance n°67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels.
- Arrêté interministériel du 21 DHOU EL HIDJA 1422 correspondant au 5 mars 2002 portant création de la commission chargée de l'acquisition des biens culturels.

II -3) LES INSTRUMENTS D'URBANISME:

Les instruments d'urbanisme tels que définis par la loi N°90/29 du 1/12/1990 sont le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) et le plan d'occupation du sol (P.O.S). Ces deux instruments se situent à la base d'une hiérarchie d'outils d'aménagement, précédés par les instruments d'aménagement du territoire:

- Le S.N.A.T ou schéma national d'aménagement du territoire
- Le S.R.A.T ou schéma régional d'aménagement du territoire
- Le P.A.W ou plan d'aménagement de wilaya

Néanmoins, nous devons clairement distinguer entre l'aménagement du territoire et l'urbanisme dont l'objet est l'organisation spatiale des villes et dont les instruments d'urbanisme ont un impact direct sur l'espace que ceux des instruments d'aménagement des territoires. Les instruments d'urbanisme sont des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, ils ont pour objet d'offrir un cadre organisé aux actions produites par les individus et les collectivités locales. La distinction entre l'aménagement du territoire (national, régional et wilaya) et les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) étant que ces derniers sont des instruments techniques, juridique et organisateur spatial des villes et qui ont aussi des effets plus directes

sur l'espace et on leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement serais d'un chaos indescriptible par rapport aux instruments d'aménagement du territoire.

«Les instruments d'aménagements et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme ,ils définissent plus particulièrement les conditions permettant d'une part de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites ,les paysages, d'autre part de prévoir les terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs de services, d'activités et de logement, ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels»¹.

II -3-a : S.N.A.T (SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE):

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.

Il est établi par l'état pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans. « Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est à l'échelle du territoire national. Il est initié par l'état central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières. C'est le S.NA.T qui localise les

¹ Article 11 de la loi 90-29 du 01 décembre 1990.

grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications.

Son élaboration se base sur la concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire.

LES OBJECTIFS DU S.N.A.T :

*Assurer la maîtrise de la croissance des agglomérations.

*La mise en valeur et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.

*La protection et la valorisation du patrimoine.

*Le soutien des activités économiques et sociales.

*La définition des aires métropolitaines.

*La programmation et la localisation des grandes infrastructures, des équipements et services d'intérêt national et des zones industrielles et d'activités.

*Fixer les modalités de conservation et de valorisation des zones littorales.

*Ordonné le développement d'une économie intégrée pour les zones des montagnes.

*Fixer les prescriptions relatives à la promotion et au développement des régions des hauts plateaux, de la steppe, des zones frontalières, des régions du sud et des zones à promouvoir.

II -3-b : S.R.A.T (SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE):

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tout les cinq ans. Il est l'instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilaya. Il concerne un ensemble

de wilayas ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires.

Sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires à travers l'organisation des ateliers, des journées d'études et des conférences régionales, en direction des régions programmées tout au long de l'élaboration.

Les schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) sont à l'échelle inter-wilaya, c'est-à-dire des régions-au nombre de 9. Ils sont initiés par l'état central. Ils distribuent les activités et le peuplement à travers la région, ils localisent les infrastructures et les équipements et règlent l'armature urbaine régionale.

LES OBJECTIFS DU S.R.A.T :

- *Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.

- *La protection des espaces écologiques et du patrimoine.

- *La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux

- *La programmation et la localisation des grandes infrastructures.

- *La programmation des équipements et des services d'intérêt national

- *Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.

- *La distribution des activités et des ressources à travers la région.

- *Le règlement de l'armature urbaine régionale.

II -3-c : P.A.W (PLAN D'AMENAGEMENT DE WILAYA):

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya. Il est initié par l'APW. L'étude comprend trois (03) phases (Evaluation territoriale et diagnostic,

Schéma prospectif d'aménagement et de développement durable et Plan d'aménagement par aire de planification). Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilaya et communale.

LES OBJECTIFS DU P.A.W :

- *Etablir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.

- *Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.

- *Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt publics à travers le territoire de la wilaya.

- *La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.

- *La détermination des aires intercommunales d'aménagement.

- *L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.

- *La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.

- *Fixer les vocations de chaque commune de la wilaya.

- *Identifier la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines)

- *Fixer le rythme de l'urbanisation.

*Déterminer les aires de planification intercommunales et localiser les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

II-3-d : P.D.A.U (PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME):

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine alliant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, c'est aussi un document à caractère technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée. L'établissement du PDAU d'une commune a pour finalité la mise à la disposition des autorités locales d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine.

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou de plusieurs communes, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations intéressées.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est défini au sens de la loi 90-29 du 1er décembre 1990. Il est aussi un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine « Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme il est à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (APC), un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération et un zonage du territoire communal ».

Sur le plan juridique, le PDAU est opposable au tiers, aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec ses réglementations.

En l'absence de cet outil, la gestion devient aléatoire et non maîtrisée. Le PDAU doit suivre les recommandations du SRAT, du SNAT et du PAW .Il doit réaliser des plannings, fixer les POS et introduire la notion du temps à ses objectifs.

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics.

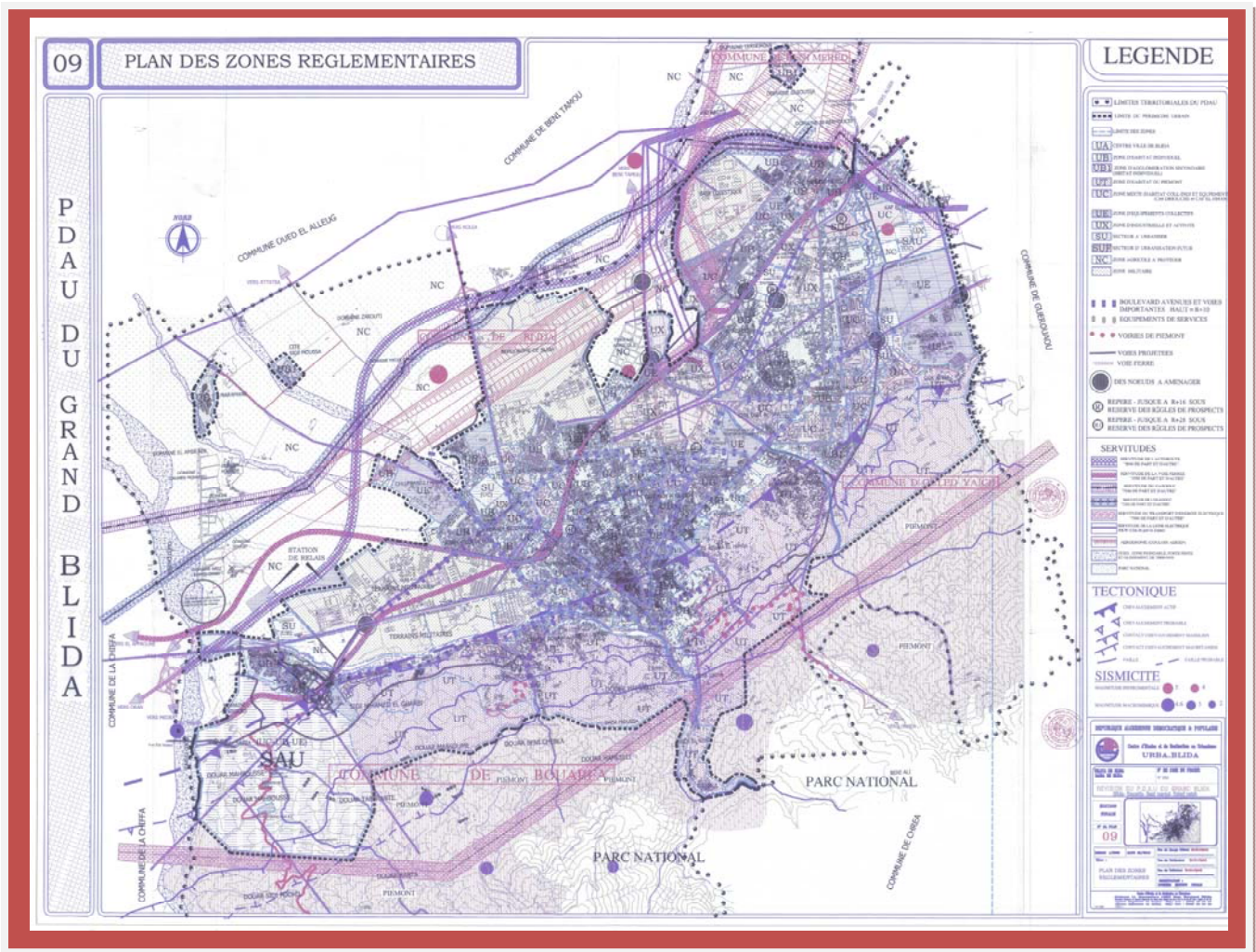


Fig. II-01 : archive APC BENI MERED
CARTE DU PDAU GRAND BLIDA
 Approuvé sous n°05 du 02/07/2010

LES OBJECTIFS DU P.D.A.U :

*Maitriser et contrôler l'urbanisation à travers l'évolution organisée de chaque commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes relations socio-économiques.

*Définitions et réalisation de l'intérêt général (équipement, services et d'infrastructures)

*Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.)

*Apprécier les incidences de l'aménagement sur le long terme.

*Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.

*Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.

Fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement.

*Déterminer la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une commune ou d'un ensemble de communes par secteurs.

*Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols.

*Prendre en charges, les programmes de l'état, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissement et services publics.

*Déterminer les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones protégées.

*Définir l'extension des établissements de communes, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.

*Déterminer les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (prévoir des actions de rénovation, restructuration et restauration des milieux bâtis.

*Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.

*Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.

*Assurer la production et le contrôle du cadre bâti ainsi que la protection des terres agricoles et de l'environnement.

*Il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.

*La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées.

*La protection des secteurs sensible: terres agricoles, réserves naturelles, certaines portion du littorale, nappes phréatiques...etc.

*La prévention contre les catastrophes naturelles : éviter l'occupation des terrains à risque.

*Réalisation dans le cadre de l'intérêt générale.

*De déterminer l'affectation générale des sols et la délimitation des secteurs d'urbanisation aux différents horizons.

*De spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (forêts, zones agricoles, environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ... etc.)

*Déterminer la destination générale des sols.

*Définir l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.

*Déterminer les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral).

LES CARACTERISTIQUES DU P.D.A.U :

*Il est obligatoire pour toutes les communes, car en son absence, l'action des collectivités locales sera basée sur des règles générales très sommaires.

*Il est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ne peut se faire en contradiction avec les dispositions du PDAU sous peine de sanctions.

*Il vise le long terme à 20 ans.

*Il répond aux soucis de prévision, d'opportunisme et d'efficacité:

- de prévision, en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long terme, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.

- De réalisme, en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et la répartition des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.

- D'efficacité, en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics.

Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

II -3-e : P.O.S (PLAN D'OCCUPATION AU SOL):

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur, le POS est un plan de détail. Il se situe au dernier niveau de la recherche de planification urbaine. Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme. Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Le POS est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.

Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urbain designer, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voirie, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural.

Le POS est le second des documents de planification urbaine institués par la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le POS est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et a la force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré.

Le POS complète le PDAU, leur nombre est fixé en fonction des périmètres des POS établis par le PDAU. Il explicite le droit de construire attaché à la propriété du sol par détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES). Le plan d'occupation des sols (POS) est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU lorsqu'il en

existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rural.

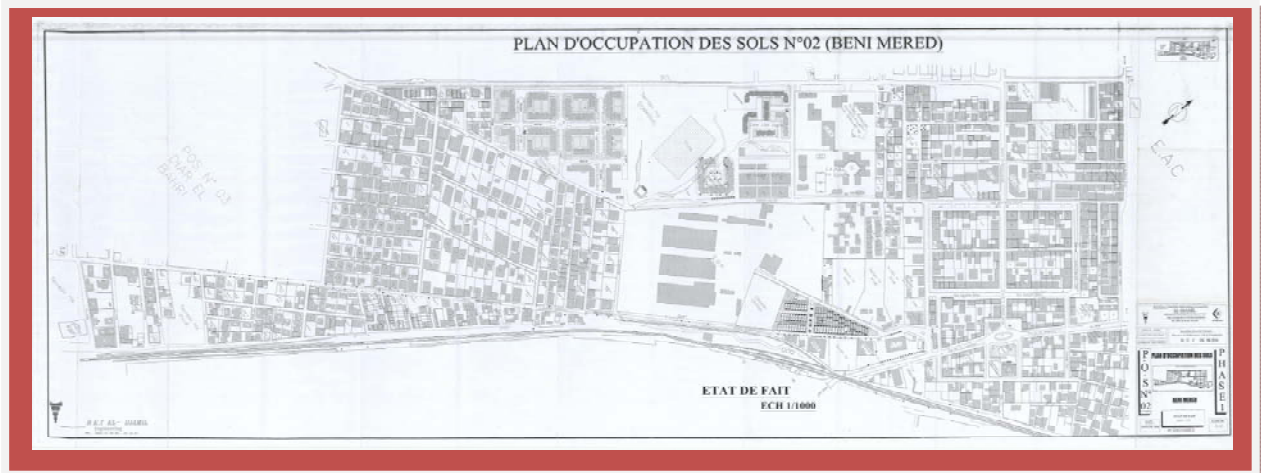


Fig. II-02 : archive APC BENI MERED
CARTE DU POS CENTRE VILLE

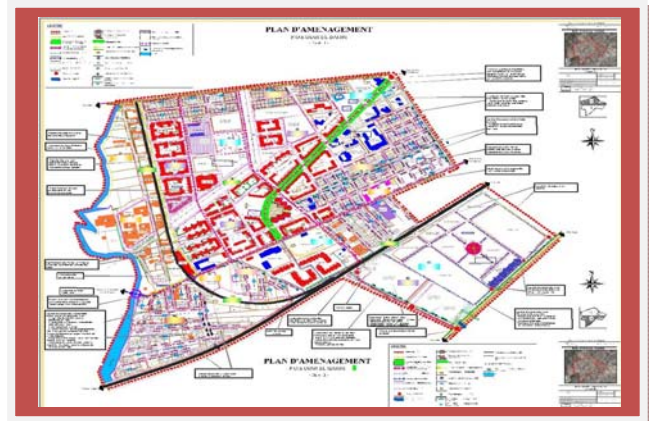


Fig. II-03 : archive APC BENI MERED
CARTE DU POS DIAR EL BAHRI

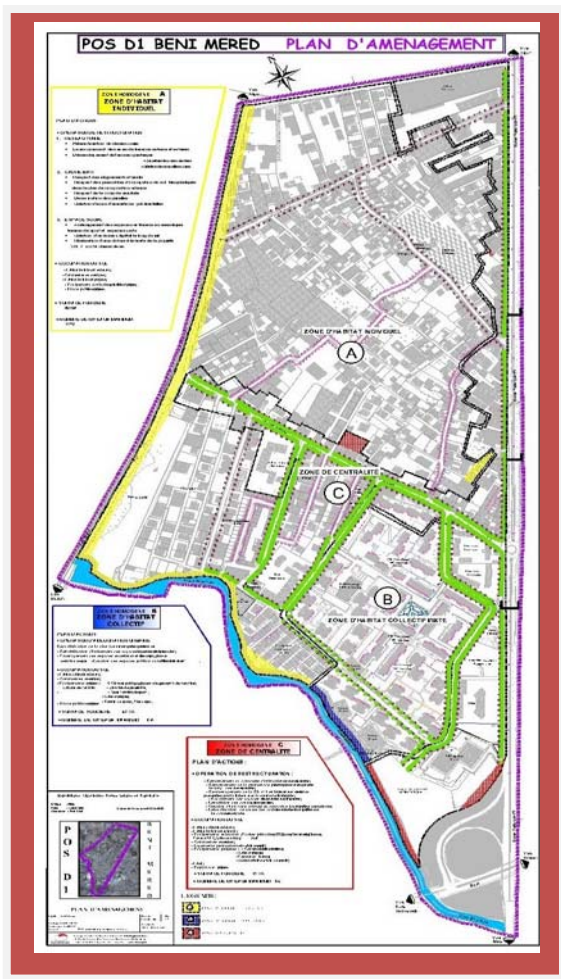


Fig. II-04 : archive APC BENI MERED
CARTE DU POS D1 KHAZROUNA

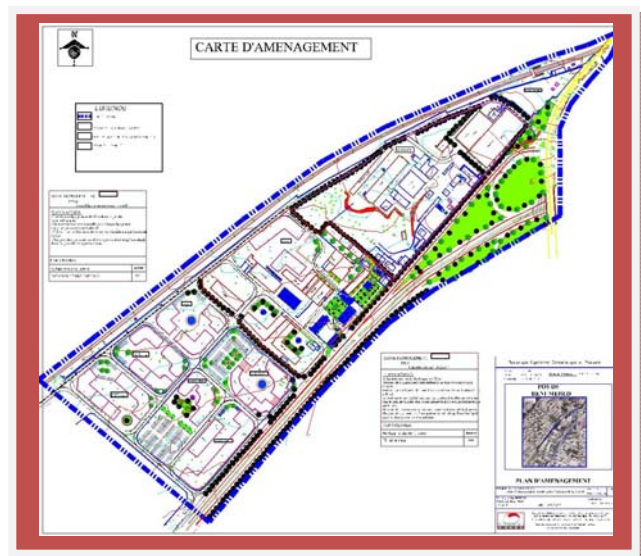


Fig. II-05 : archive APC BENI MERED
CARTE DU POS D5

CHAPITRE (III)
LE CAS D'ETUDE
(COMMUNE DE BENI MERED)

III-1-: PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BENI MERED

La commune de Beni Mered est située au centre de la wilaya de Blida, à environ de 5km au nord-est de chef lieu wilaya, et à environ de 40km au sud ouest d'Alger, et à environ de 30 km au nord-est de Médéa.

Elle est limitée au nord par la commune de Ben Khelil, à l'est par la commune de Guerrouaou, à l'ouest par la commune de Beni Tamou et au sud par la commune de Blida et d'Ouled yaich.

Lors du découpage administratif en 1984, la commune de Beni Mered est constituée à partir des localités suivantes :

- 1) Centre de Beni Mered
- 2) Cité musulmane.
- 3) Cité nouvelle.
- 4) Hay fettel.
- 5) Hay khazrouna.
- 6) Domaine agricole Tergaoui Mohamed.
- 7) Domaine agricole Gouissa Ahmed n°117.
- 8) Domaine agricole Si Ben Youcef n°116.
- 9) Domaine agricole El Aichi Ahmed.

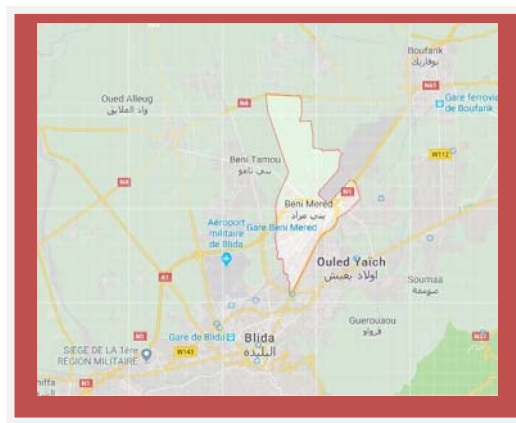
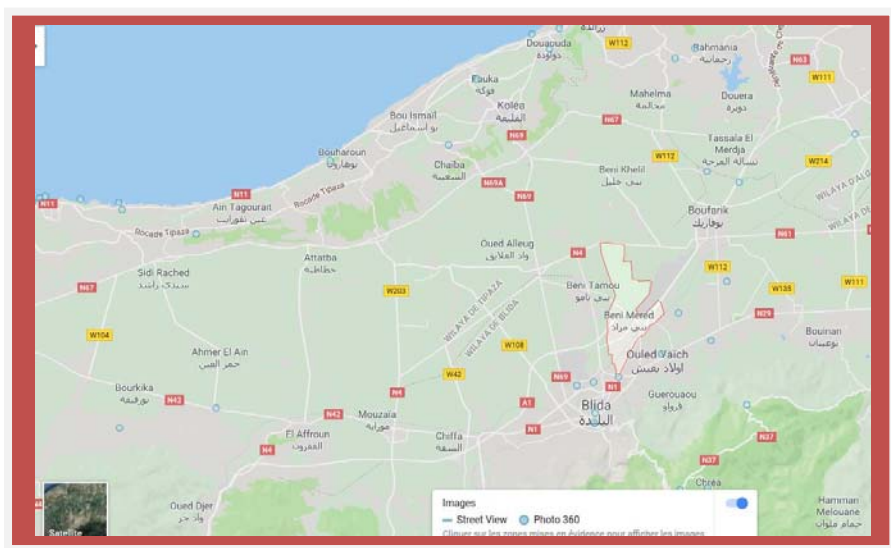


Fig. III-01 : MAPS / internet

Selon le recensement de l'ONS, la commune de Beni Mered est sous le code 0925 d'une population de 34860¹ habitants en 2008 et environ de 49000 habitants à ce jour et d'une superficie de 15,72km² (1572 hectares).

Fig. III-02 : MAPS / internet



¹ RGPH 2008 (recensement général de la population et de l'habitat).

III-2: L'APPORT DES LOTISSEMENTS DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE:

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

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

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

C'est pourquoi qu'il s'agisse d'un lotissement communal ou d'un lotissement privé ?

Il est nécessaire de prendre en compte, l'or de l'autorisation administrative du permis de lotir l'ensemble des paramètres susceptible d'être influencés par cette décision et notamment :

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

- Apparaît donc l'intérêt d'une étude qui mettrait un relief le rôle joué par la création d'un lotissement, dans le développement démographique et urbain d'une commune donnée.
- Dans le cadre de l'examen de la formule des lotissements nous nous sommes intéressés à la commune de BENI MERED pour :
- 1 : déterminer pour autant quelles puissent être prouvée, des interactions ayant pu exister entre le développement de BENI MERED et celui des lotissements.
- 2: Apprécier les conséquences (positives ou négatives) de ce mode d'urbanisation.

III-3: ETUDE COMPARATIVE ENTRE LOTISSEMENTS:

III-3-a: lotissement 59 villas:

III-3-a-i: Présentation:



Fig. III-03 : Auteur

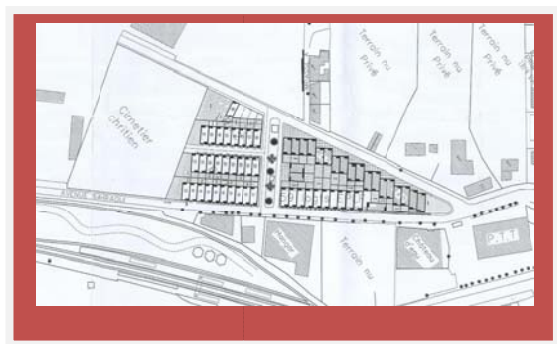


Fig. III-04 : Auteur

Le lotissement 59 villas est composé de deux tranches 31 villas et 28 villas, il est situé au centre ville de la commune de BENI MERED, il s'étend sur 200m de longueur, et environ de 70m pour une largeur théorique, Il est créé dans les années 1991 par l'ex EPLF (entreprise de promotion du logement familial), aujourd'hui c'est l'ENPI (entreprise nationale de promotion immobilière).

Fig. III-05 : archive APC BENI MERED

PLAN DE MASSE



III-3-a-ii: Fiche technique:

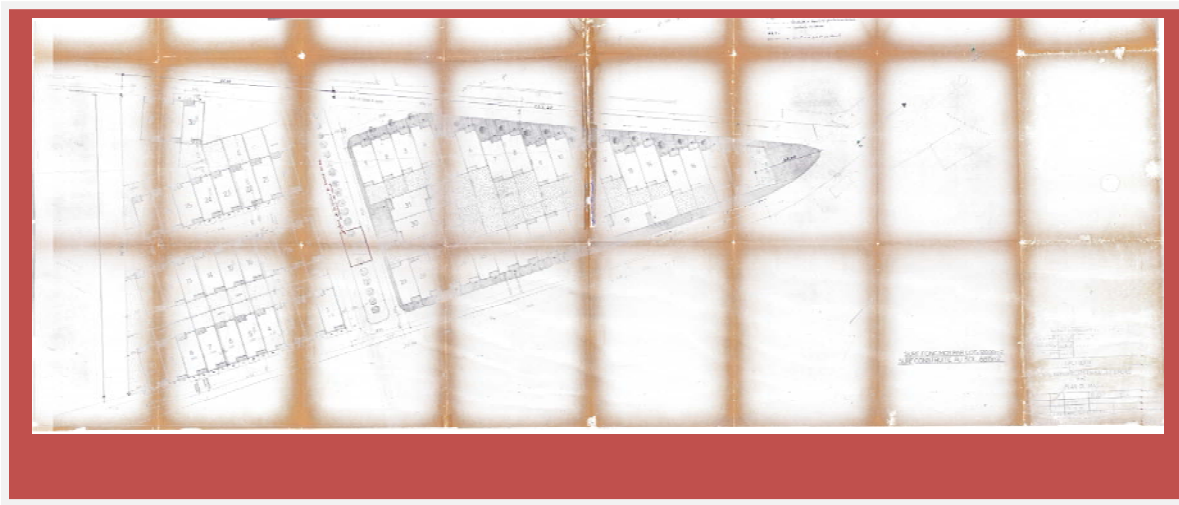


Fig. III-06 : archive APC BENI MERED
PLAN DE PARTAGE APPROUVE

désignation	description
Situation	Centre ville de la commune de BENI MERED
Limites	<u>Nord</u> : voie publique + propriétés privés. <u>Sud</u> : voie publique + les services de l'Algérienne des eaux. <u>Est</u> : la poste. <u>Ouest</u> : cimetière chrétien.
Superficie globale	10 000M ²
Superficie du lot moyenne	120M ²
Types de constructions	Habitat individuel type (angle et barre)
N ^{bre} d'habitations	59
Statut du lot	Collectif (décision)

III-3-a-iii: Circulation mécanique et piétonnière:

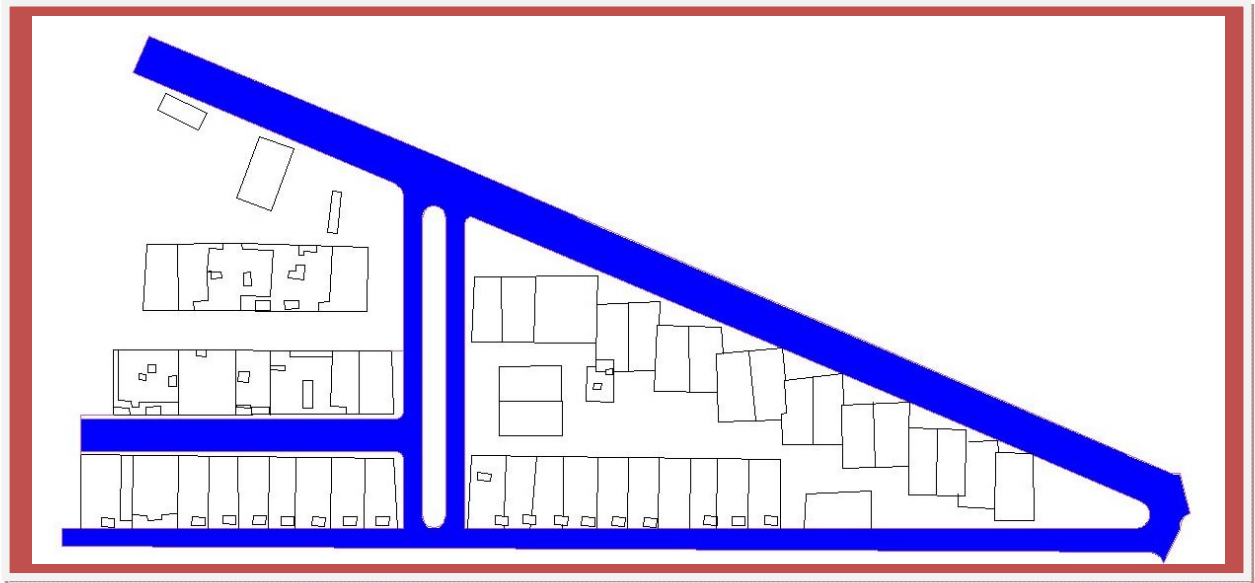


Fig. III-07 : archive APC BENI MERED

La circulation mécanique est marquée par les voies indiquées en bleu d'une largeur de la chaussée extérieur existante égale 8.00ml bitumé et traité, et les voies intérieurs sont égales à 6.00ml, les travaux de l'aménagement sont à la charge de l'EPLF.

La circulation piétonnière est réservée par des trottoirs de 1.0ml de part et d'autre, revêtis et traités, les travaux de revêtement sont à la charge de l'EPLF.

III-3-a-iv: Occupation au sol:

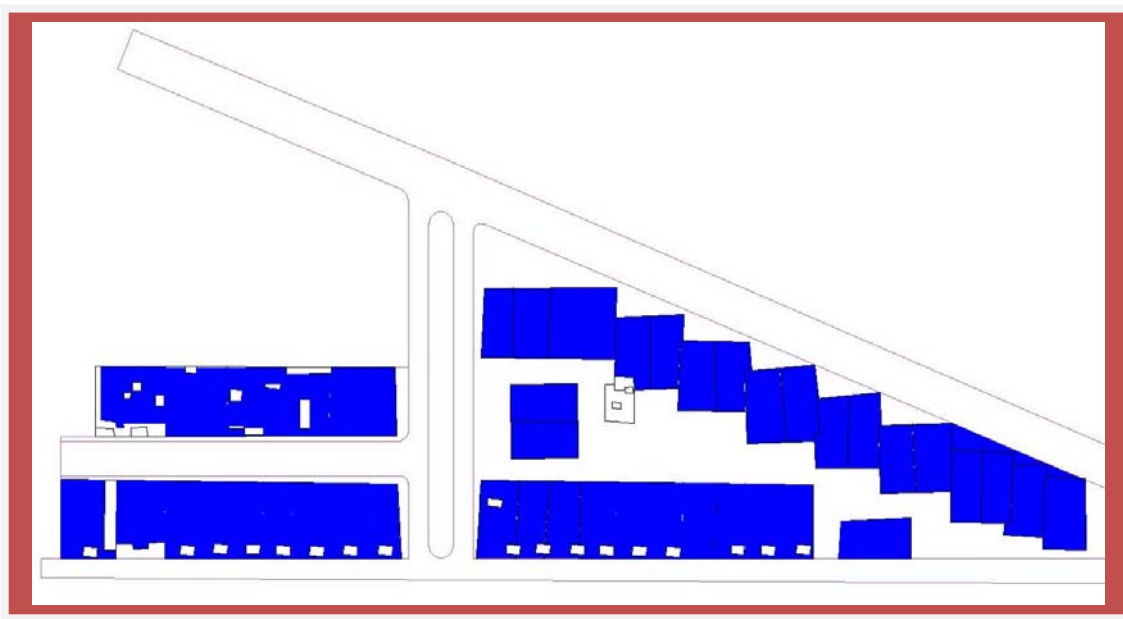


Fig. III-08 :
archive APC
BENI MERED

Le terrain en question (59 villa) est occupé par des habitations individuelles dont un permis de construire commun et deux types de construction (angle et barre), la surface construite est de 60% de l'assiette réservée.

III-3-a-v: Façade urbaine:



Fig. III-09 : Auteur



Fig. III-10 : Auteur



Fig. III-11 : Auteur

En remarque que :

- * Une modification dans la forme et le style au niveau de la façade par rapport à la façade initiale.
- * Des immeubles bas et d'autres hauts.
- * L'irrégularité des façades.
- * Présence d'activités (crèche).



Fig. III-12 : Auteur

III-3-a-vi: Synthèse:

La synthèse de cette première analyse est basée sur les considérations les plus utilisées dans l'établissement des actes d'urbanismes, cités dans le point 7 du chapitre II.

- Le non respect du permis de construire délivré.
- Aucun changement n'est porté sur le CES, par ce que les habitations ont été délivrée clé en main.
- le gabarit selon le permis de construire est de R+2, mais malheureusement certains habitants ont construit jusqu'à (R+3).
- L'alignement des façades est respecté selon les conditions de l'urbanisme
- Des extensions des terrains sur la périphérie.
- L'accessibilité des terrasses dont l'initial ne sont pas accessibles.

- Modification de la façade par rapport à l'initial.
- Présence d'empiétement sur trottoir tout en construisant des seuls d'entrée, bacs à fleurs, mur de séparation ...etc

III-3-b: lotissement 160 villas:

III-3-b-i: Présentation:



Fig. III-13 : Auteur



Fig. III-14 : Auteur

Le lotissement 160 villas est situé au nord-ouest du centre ville de la commune de BENI MERED, il s'étend sur 700ml de longueur, et environ de 80ml pour une largeur moyenne, Il est crée dans les années 2005 par l'agence foncière dans le cadre du promotionnel.

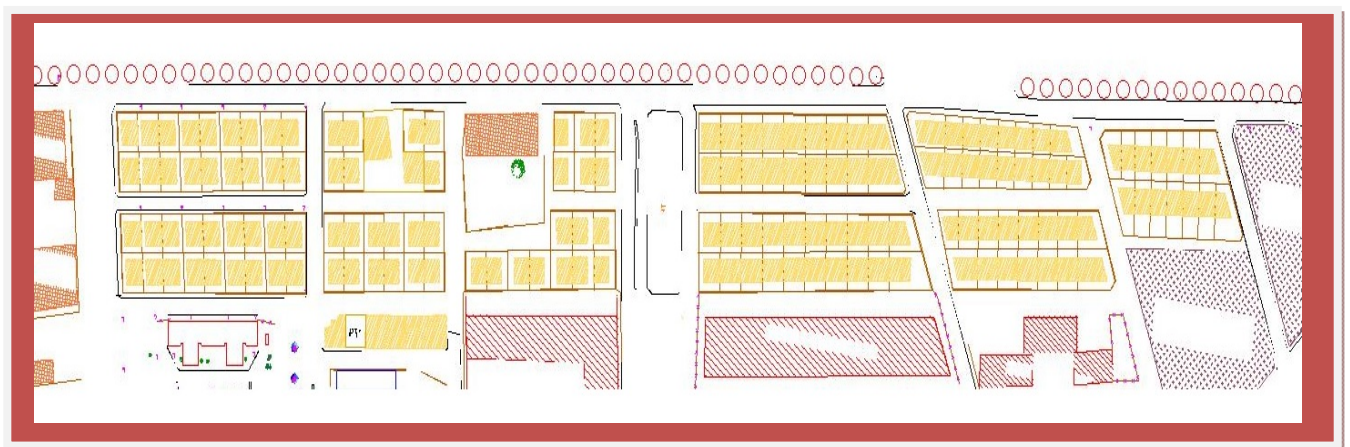


Fig. III-15: Archive APC BENI MERED
PLAN DE MASSE

III-3-b-ii: Fiche technique:

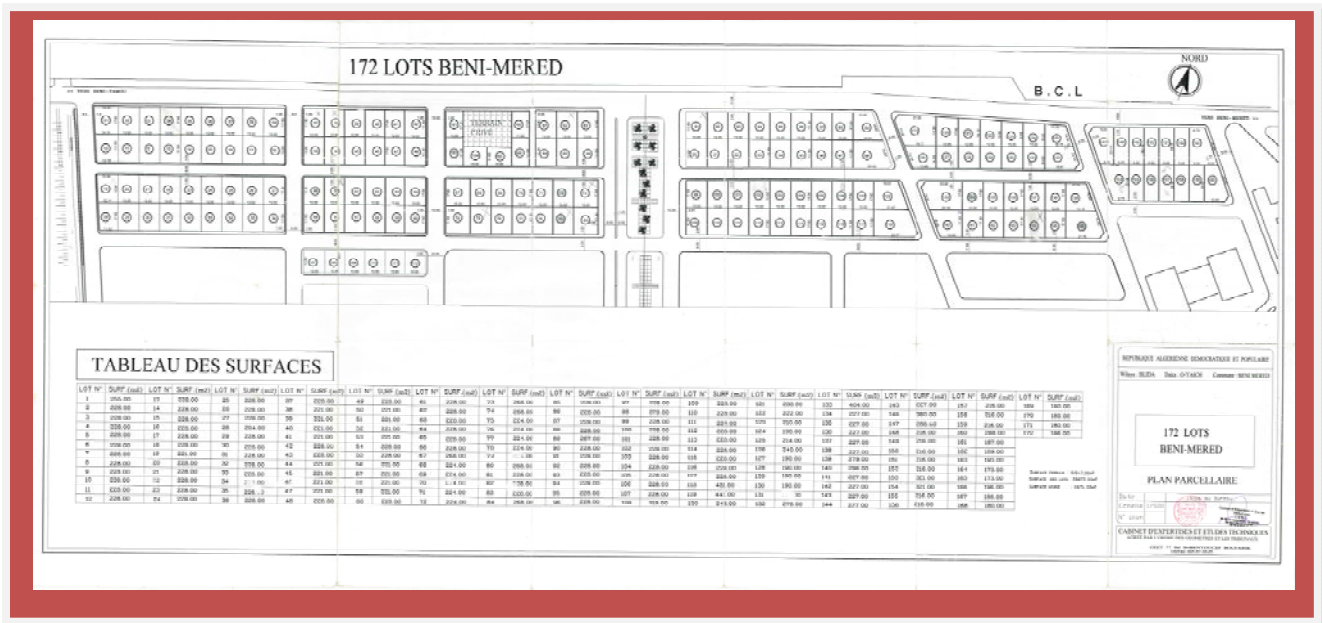


Fig. III-16: Archive APC BENI MERED

désignation	description
Situation	Côté ouest de la commune de BENI MERED
Limites	<p>Nord: voie mécanique + BCL (base centrale de logistique)</p> <p>Sud: habitats collectif + équipements publics.</p> <p>Est: voie mécanique + équipements publics.</p> <p>Ouest: voie mécanique + zone d'activité B.</p>
Superficie globale	51 547 M ²
Superficie du lot moyenne	200M ²
Types de constructions	Habitat individuel type
N ^{bre} d'habitations	160
Statut du lot	individuel

III-3-b-iii: Circulation mécanique et piétonnière:

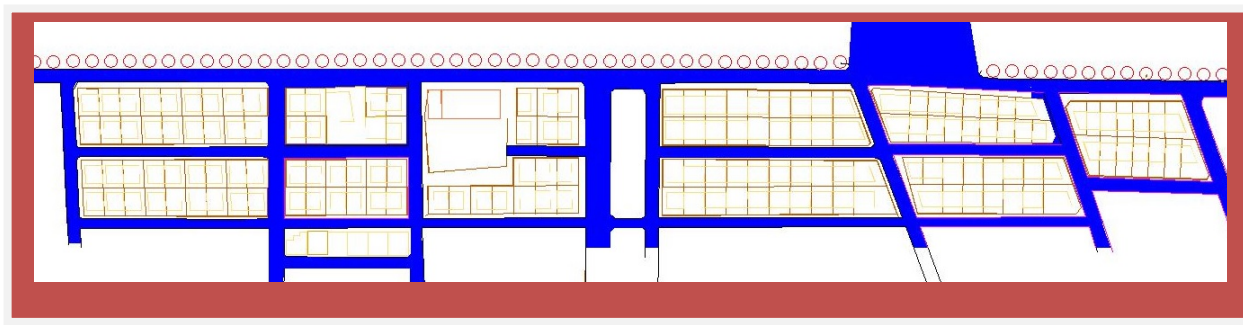


Fig. III-17: Archive APC BENI MERED

La circulation mécanique est marquée par les voies indiquées en bleu d'une largeur de la chaussée est de 8.50ml, non bitumés et non traité, les travaux de l'aménagement sont à la charge de l'agence foncière.

La circulation piétonnière est réservée par des trottoirs de 1.00ml de part et d'autre, non revêtis et non traités, les travaux de revêtement sont à la charge de l'agence foncière.

III-3-b-iv: Occupation au sol:

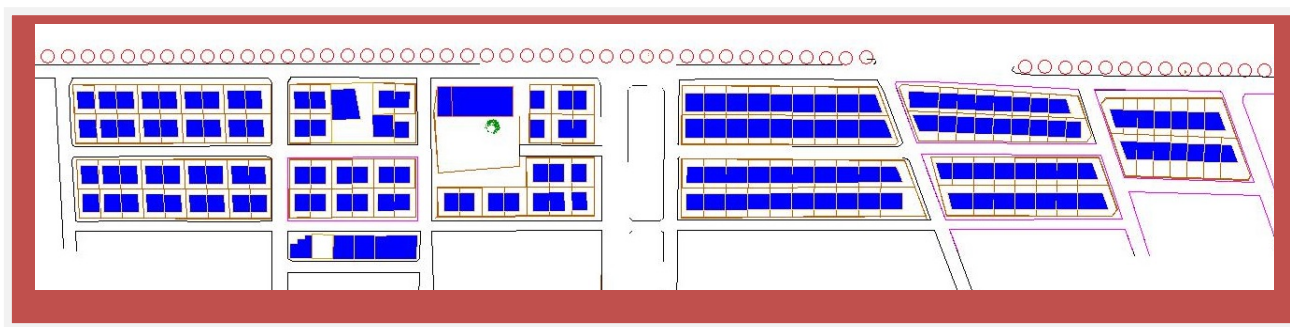


Fig. III-18: Archive APC BENI MERED

Le terrain en question (160 villas) est en majeure partie, occupé par des constructions d'où une densité moyenne, et une organisation fluide, les constructions sont des habitations individuelles.

III-3-b-v: Façade urbaine:



Fig. III-19: Auteur



Fig. III-20: Auteur



Fig. III-21: Auteur

En remarque que :

- * Une rupture dans la forme et le style au niveau de la façade
- * Une discontinuité spatiale qui provoque une anarchie au niveau du bâti et le non bâti.
- * Des immeubles bas et d'autres hauts.
- * L'irrégularité des façades.
- * Changement de couleurs.



Fig. III-22: Auteur

III-3-b-vi: Synthèse:

La synthèse de cette deuxième analyse est basée sur les considérations les plus utilisées dans l'établissement des actes d'urbanismes, cités dans le point 7 du chapitre précédent.

- Le non respect du permis de construire délivré.
- Aucun changement n'est porté sur le CES, par ce que les habitations ont été délivrée clé en main.
- le gabarit selon le permis de construire est de R+2 et de R+1 pour le mauresque, mais malheureusement certains habitants ont construit plus.
- L'alignement des façades est respecté selon les conditions de l'urbanisme.
- Modification dans les plans horizontales et verticales par rapport à l'initial.
- Présence d'empiétement sur trottoir tout en construisant des rampes d'accès.
- Présence d'assiettes vides à ce jour.
- Changement de couleurs dans les façades.

III-3-c: lotissement 200 lots:

III-3-c-i: Présentation:



Fig. III-23: Auteur



Fig. III-24: Auteur

Le lotissement 200 lots est situé au nord-ouest du centre ville de la commune de BENI MERED, il s'étend sur 540ml de longueur, et environ de 170ml pour une largeur théorique, Il est créé dans les années 1997 par l'agence foncière dans le cadre du promotionnel.

Fig. III-25: Archive APC BENI MERED

PLAN DE MASSE



III-3-c-ii: Fiche technique:

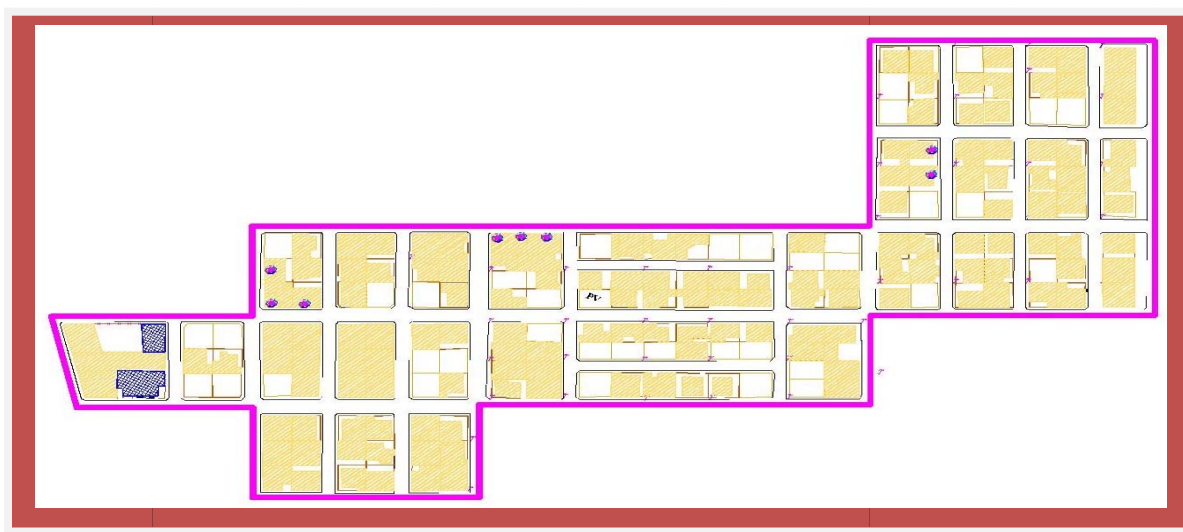


Fig. III-26: Archive APC BENI MERED

désignation	description
Situation	Côté ouest de la commune de BENI MERED
Limites	<u>Nord</u> : équipement publics <u>Sud</u> : habitats collectifs promotionnel + contrôle technique privé. <u>Est</u> : voie mécanique communale <u>Ouest</u> : habitats collectifs socio-locatifs.
Superficie globale	72 500 M ²
Superficie du lot moyenne	200M ²
Types de constructions	Habitat individuel
N ^{bre} d'habitations	200
Statut du lot	individuel

III-3-c-iii: Circulation mécanique et piétonnière:

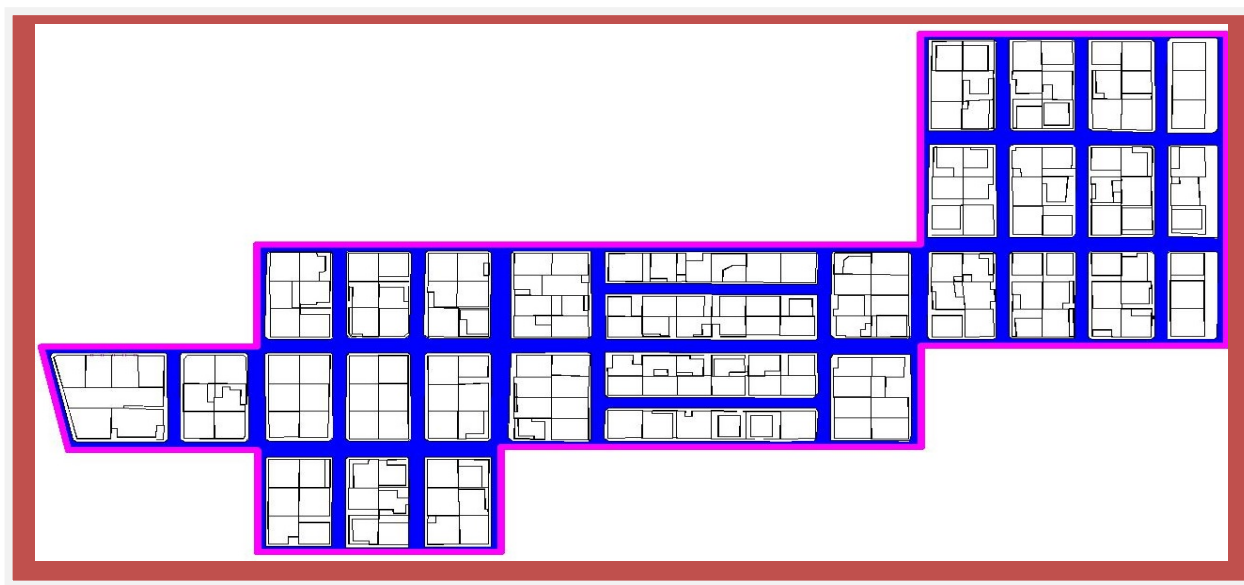


Fig. III-27: Archive APC BENI MERED

Les axes mécanique dans n'importe quel ville représente les veines de la circulation sanguine, et la qualification d'un tel morceau du tissu urbain ne serait faite qu'avec ses composants urbaines : ruelle, rue, boulevard Ceux-ci accréditent cette portion celle de la ville.

La circulation mécanique est marquée par les voies indiquées en bleu d'une largeur de la chaussée est de 6.00ml à 8.00 ml, non bitumés et non traité, les travaux de l'aménagement sont à la charge de l'agence foncière.

La circulation piétonnière est réservée par des trottoirs de 1.50ml de part et d'autre, non revêtis et non traités, les travaux de revêtement sont à la charge de l'agence foncière.

III-3-c-iv: Occupation au sol:



Fig. III-28: Archive APC BENI MERED

Le terrain en question (200 lots) est en majeure partie, occupé par des constructions d'où une densité moyenne, et une organisation fluide, les constructions sont des habitations individuelles.

III-3-c-v: Façade urbaine:



Fig. III-29: Auteur



Fig. III-30: Auteur



Fig. III-31: Auteur

En remarque que :

- * Une rupture dans la forme et le style au niveau de la façade
- * Une discontinuité spatiale qui provoque une anarchie au niveau du bâti et le non bâti.
- * Des immeubles bas et d'autres hauts.

- * L'irrégularité des façades.
- * Présence d'activités commerciales et dépôts au rez-de-chaussée.



Fig. III-32: Auteur

III-3-c-vi: Synthèse:

La synthèse de cette troisième analyse est basée sur les considérations les plus utilisées dans l'établissement des actes d'urbanismes, cités dans le point 7 du chapitre précédent.

- Pour les habitations individuelles, le CES autorisé selon le cahier des charges année 1997 est de 60%, par contre le CES autorisé selon le PDAU approuvé en 2010 est de 80%, mais, malheureusement la plus part des habitants ont occupés la totalité de la parcelle.
- le gabarit autorisé selon le cahier des charges année 1997 est de R+2, par contre le gabarit autorisé selon le PDAU approuvé en 2010 est de R+3, mais, malheureusement certains habitants ont construit jusqu'à (R+4) et (R+5).
- L'alignement des façades n'est pas respecter à cause de l'empiétement des balcons sur trottoir, et ça provoque une

agression des pilonnes électrique ainsi toute sorte d'aménagement extérieur par les autorités concernées.

- La hauteur des constructions doit être égale à la largeur de la voie afin d'assurer un bon ensoleillement, hors plus de 50% des habitants ont un problème d'ensoleillement.
- Sur le côté du voisin, la distance autorisée pour ouvrir des ouvertures est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, pour ce là beaucoup de requêtes ont été déposées au niveau de l'APC.

III-3-d: coopérative ENNASR:

III-3-d-i: Présentation:



Fig. III-33: Auteur



Fig. III-34: Auteur

La coopérative ENNASR est située au centre ville de la commune de BENI MERED, elle s'étend sur 170ml de longueur, et environ de 150ml pour une largeur théorique, elle est créée dans les années 1987 par l'APC de BENI MERED.

Fig. III-34: Archive APC BENI MERED

PLAN DE MASSE



III-3-d-ii: Fiche technique:

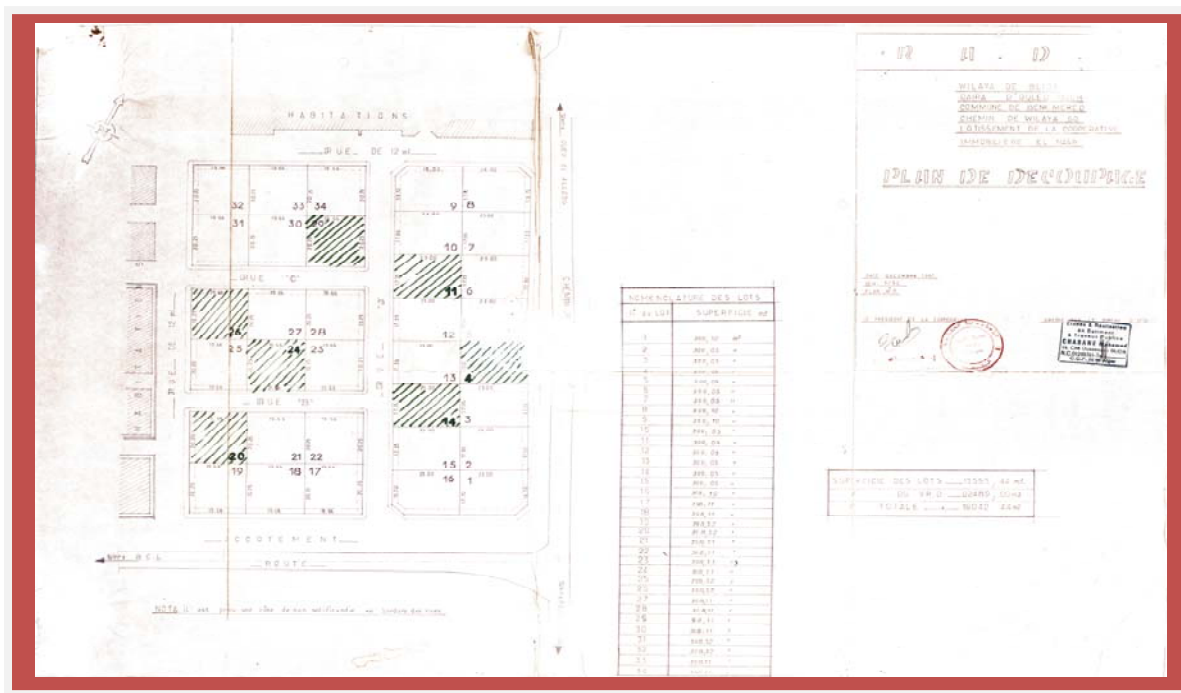
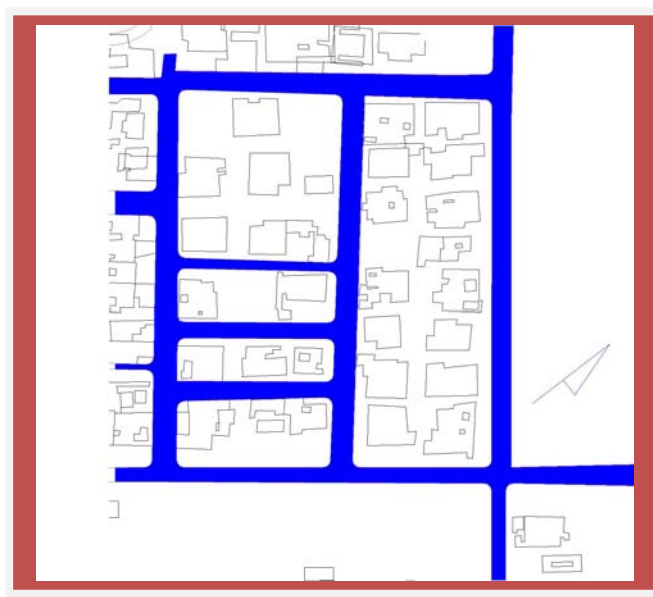


Fig. III-35: Archive APC BENI MERED

désignation	description
Situation	Centre ville de la commune de BENI MERED
Limites	Nord: voie mécanique + propriété privé. Sud: voie mécanique + équipement publics. Est : voie mécanique + EAI Ouest : voie mécanique + propriété privé.
Superficie globale	16 000 M ²
Superficie du lot moyenne	400M ²
Types de constructions	Habitat individuel
N ^{bre} d'habitations	34
Statut du lot	individuel

III-3-d-iii: Circulation mécanique et piétonnière:

Fig. III-36: Archive APC BENI MERED

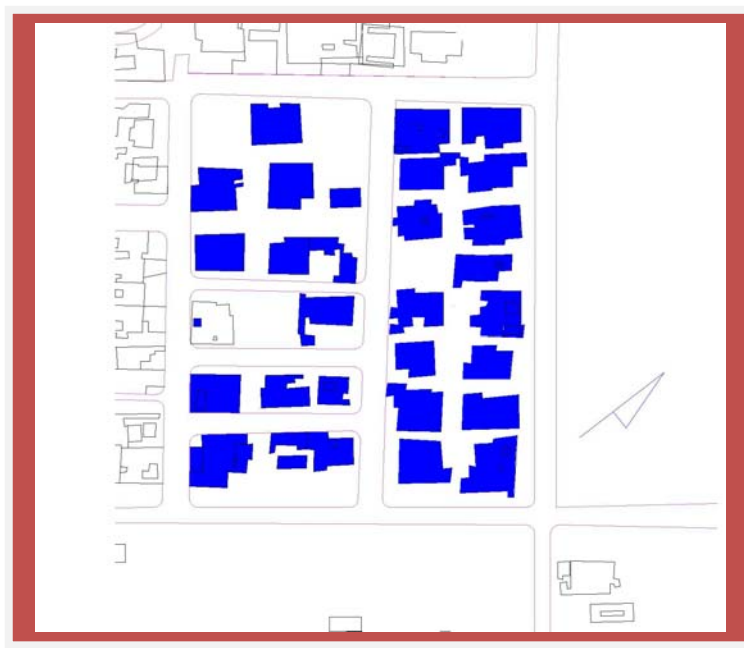


La circulation mécanique est marquée par les voies indiquées en bleu d'une largeur de la chaussée est de 10.00ml, bitumés et très bien traités, les travaux de l'aménagement sont achevés.

La circulation piétonnière est réservée par des trottoirs de 1.00ml de part et d'autre, revêtis et traités, les travaux de revêtement sont achevés.

III-3-d-iv: Occupation au sol:

Fig. III-35: Archive APC BENI MERED



Le terrain en question (la coopérative ENNASR) est en majeure partie, occupée par des constructions d'où une densité moyenne, et une organisation fluide, les constructions sont des habitations individuelles.

III-3-d-v: Façade urbaine:



Fig. III-36: Auteur

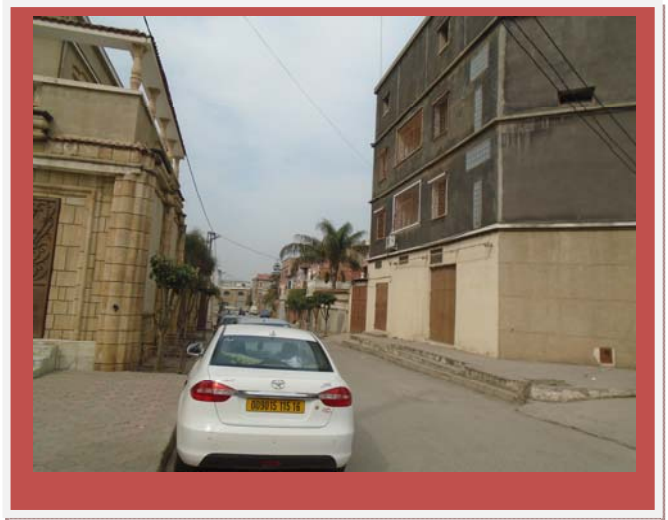


Fig. III-37: Auteur



Fig. III-38: Auteur

En remarque que:

- * Une rupture dans la forme et le style au niveau des façades.
- * Une discontinuité spatiale qui provoque une anarchie au niveau du bâti et le non bâti.
- * Des immeubles bas et d'autres hauts.
- * L'irrégularité des façades.
- * Présence d'activités commerciales au rez-de-chaussée.



Fig. III-39: Auteur

III-3-d-vi: Synthèse:

La synthèse de cette quatrième analyse est toujours basée sur les considérations les plus utilisées dans l'établissement des actes d'urbanismes, cités dans le point 7 du chapitre précédent.

- Pour les habitations individuelles, le CES autorisé selon le cahier des charges année 1987 est de 60%, par contre le CES autorisé selon le PDAU approuvé en 2010 est de 70%, mais, malheureusement la plus part des habitants ont dépassés la surface autorisée.

- le gabarit autorisé selon le cahier des charges année 1987 est de R+1, par contre le gabarit autorisé selon le PDAU approuvé en 2010 est de R+3.
- L'alignement des façades n'est pas respecté.
- Pratiquement un retrait de 2m sur l'ensemble des constructions.
- La hauteur des constructions doit être égale à la largeur de la voie afin d'assurer un bon ensoleillement.
- Présence d'assiettes vierge à ce jour.

III-4: conclusion générale:

La présente étude a porté sur les lotissements: formes, images urbaines produites et la consommation du foncier engendrée par cette forme d'extension urbaine.

Les résultats d'analyse permettent d'affirmer que la maison individuelle reste encore aujourd'hui très attractive et continue à marquer profondément l'urbanisation de nos villes, pourtant, elle est mise en cause pour la consommation de l'espace qu'elle génère et elle est critiquée pour son architecture souvent banale.

Les lotissements constituent également des éléments de ruptures urbaines avec les tissus existants accentuant ainsi la fragmentation spatiale de la ville, par ailleurs, à l'intérieur du même lotissement, on remarque souvent l'absence d'une identité urbaine forte (un seul style de construction), ou d'une image singulière pouvant le démarquer des autres lotissements. Cette ambiance spécifique est généralement noyée dans la multitude de styles architecturaux adoptés, de variations de formes produites, de diversité dans les gabarits, et de taux d'achèvement des travaux de finition. Ce qui nous donne une image subjective de chantiers éternels (infini) et une mosaïque de construction produisant un paysage incohérent. Cette situation est non seulement le résultat du non respect et du non suivi des exigences techniques, mais également de l'existence de différentes couches sociales occupants ces lotissements.

Les lotissements, sont également associés à une consommation foncière très élevée. Cette dernière est le résultat d'une gestion foncière non rationnelle qui est passée par plusieurs périodes :

Une première période celle des années 1970, marquée par une utilisation non économe du foncier et matérialisée par la distribution de lots de terrain avec des surfaces dépassant les 600m² et voir même dans certains cas les 900m².

Une deuxième période celle des années 1990 caractérisée par une utilisation plus rationnelle des sols urbains et une diminution des surfaces des lots, avec une moyenne de 400m².

Une troisième période celle des années 2000 à ce jour caractérisée par une utilisation plus économique des sols urbains et une diminution des surfaces des lots jusqu'à une moyenne de 200m² peut aller jusqu'à 120m².

Ce modeste travail d'analyse, a montré que, les disfonctionnements actuels ne dépendent pas principalement d'insuffisances des textes législatifs et réglementaires, mais des difficultés de la coordination entre les différents services chargés de leur application. Ce constat est également aggravé par la diversité des acteurs urbains impliqués dans la production de l'habitat en Algérie. Sur un autre plan, et malgré les efforts déployés par l'état en matière de production de logement, les performances du secteur de l'habitat reste loin des résultats attendus de lui, ainsi et dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logement, l'état a fait appel aux entreprises privés et aux citoyens. Leur participation s'est manifestée essentiellement à travers la construction de maisons individuelles, réalisées dans des opérations de lotissements qui ont vu leurs nombres s'accroître rapidement engendrant une forte consommation du foncier urbain et une qualité urbaine et architecturale produite très discutables.

Plus encore le problème qui se pose actuellement lors de la réalisation de l'habitat individuel réside dans le non respect des règles d'implantation des constructions et aussi la réalisation des lotissements illégaux malgré le contrôle et les sanctions prévus.

La recherche de terrains les moins chers éloignent les lotissements des centres villes équipés. Le mythe de la vie à la campagne poursuivi par l'accédant à la propriété fait de ces nouveaux lieux mono fonctionnels entièrement tournés vers l'habitat

des entités hermétiques sans lien avec le reste de la ville. Le découpage foncier d'une monotonie affligeante est relayé par la banalité des maisons produites, le lotissement a finit donc par soulever plusieurs problèmes et qui sont à la fois urbains, économiques et sociaux.

Les aménageurs doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des habitants de disposer d'une maison et celui des collectivités locales de maîtriser le développement des villes et de respecter le sol urbain comme étant une source non renouvelable.

L'action des services urbains concernés doit porter sur le renforcement du suivi et du contrôle des opérations ainsi que l'application des sanctions contre la multitude de dépassement observé. Elles doivent ainsi porter sur l'adaptation des textes réglementaires se rapportant à la production de l'habitat individuel en Algérie, en favorisant une densification des lotissements aboutissant à des lotissements plus denses. Car, après tout le lotissement n'est qu'une opération juridique. Quel que soit le mode juridique choisi pour urbaniser un secteur, ce sont les règles d'implantation, de volumétrie et d'architecture qui en assureront la qualité.

Il apparaît à cet effet indispensable d'effectuer des études précises se rapportant:

- A la commune sur laquelle on doit intervenir afin de connaître son équilibre économique, scolaire, social et démographique.
- Au sol à utiliser : un terrain en pente ne se traite pas comme un terrain plat (l'énoncé de cette vérité première pourrait paraître superflu si on ne voyait pas qu'elle est pourtant souvent oubliée !)

- Aux voies de desserte: le quartier que l'on va créer doit s'intégrer et se raccorder le plus naturellement possible aux voies existantes.
- A ce qui existe sur le terrain: par exemple ; un arbre de soixante ans mérite d'être préservé par le parcellaire et à proximité afin qu'il n'y ait pas de discordance entre ce qui est et ce qui sera...

Il est alors possible de définir un parcellaire, mais également les règles de l'utilisation des lots créés. En effet, un parcellaire, aussi bien dessiné soit-il, ne signifie pas grand-chose: après réalisation de l'opération, il ne sera vraiment perçu que par d'éventuelles observations aériennes... Ceux qui sont vraiment concernés: les habitants, les passants, les voisins... percevront des volumes, des pentes, des couleurs... des arbres... et des cultures!

Il est important donc de prévoir l'harmonie de tous ces éléments, il ne s'agit pas de dessiner les constructions futures, mais d'élaborer un plan de composition précis, de définir des pleins et des vides et de prévoir des volumes pour préparer leur équilibre et le jeu de leur alternance.

Les contraintes qu'il apporte doivent être assez rigoureuses pour que le résultat de recherche soit obtenu, assez légères pour que soit favorisée la diversité et que les futures propriétaires conservent une grande liberté de choix. En outre, pour que ces contraintes soient respectées, il faut qu'elles soient comprises, acceptées et qu'elles n'apparaissent jamais comme arbitraires.

Les autorités nationales et locales concernées doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des habitants de disposer d'une maison et celui des collectivités locales d'assurer un développement urbain durable. Il faut cesser de créer des lotissements où chacun édifie sa maison ou il l'entend comme il le veut en hauteur et en style architectural ...etc.

Pour retrouver des formes plus citadines, mieux fines et surtout moins consommatrice d'espace. Il faut arriver à convaincre les aménageurs et les lotisseurs que si :

- Créer sa demeure est une œuvre personnelle, bâtir une maison est une action qui intéresse la collectivité.
- la distribution de leur habitation est l'affaire personnelle, l'aspect extérieur qu'elle imagine, son intégration dans l'environnement, le paysage qu'elle créera avec celles qui l'entoureront sont aussi l'affaire de tous.

Dans ce sens l'adoption du lotissement dense comme nouveau modèle de l'habitat individuel peut concilier, à notre sens le désir des habitants et les enjeux de durabilité portés par les collectives locales.

La question qui se pose:

Pourquoi l'habitant transforme t-il sa maison et ne respecte pas le permis de construire délivré ?

III-5: recommandations:

- 1) Eviter la notion du parcellaire (découpage en plusieurs lots) sans penser aux conséquences de future.
- 2) Aménagement et développement durable des zones urbaines dans souci d'amélioration des conditions de vie du citoyen, il y a lieu d'envisager l'élaboration d'une politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire, dont les orientations les options stratégiques visent à assurer le rééquilibrage du peuplement et de la mise en valeur de l'espace national en redéployant les activités et les possibilités de création des richesses vers les régions intérieures, plutôt que de les laisser continuer à se concentrer sur la frange littorale en voie de saturation.
- 3) Une amélioration urbaine conséquente et une réhabilitation active des tissus urbains vétuste, impliquent la mise en place d'une politique d'aide financière adaptée aux revenus des ménages de manière à ce que ceux-ci puissent entreprendre les actions de réhabilitation de leur bâti.
- 4) Au plan juridique, face aux insuffisances constatées, il est nécessaire de procéder à la révision et à l'adaptation du dispositif législatif et réglementaire existant, afin de redonner à la dimension préventive la place qu'elle mérite en renforçant la mission de contrôle de l'urbanisme par les pouvoirs publics les actions à engager dans ce cadre doivent concerner notamment, l'affirmation du rôle prépondérant des collectivités locales. Tout en renforçant leurs moyens humains et matériels de façon à leur permettre de prendre en charge les missions qui leurs sont dévolues en matière d'urbanisme.
- 5) Des facilitations en matière d'accès au foncier ainsi que des incitations fiscales doivent être envisagées.

- 6) En zone déjà bâtie, les nouvelles constructions doivent présenter une certaine unité d'aspect compatible avec les formes dominantes du lotissement et l'harmonie du paysage.
- 7) L'étalement urbain et non seulement synonyme de consommation exagérée du foncier mais aussi le surcoût des VRD (routes, assainissement, eau, électricité...).
- 8) Les plans d'urbanisme doivent constituer la traduction politique d'aménagement au niveau local. Ils doivent être porteurs d'engagement sur la création d'espaces nouveaux ainsi que la recalcification des espaces existants dans le cadre d'un développement urbain durable.

BIBLIOGRAPHIE

A) OUVRAGES:

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

B) DOCUMENTS:

- 1) Code d'urbanisme 5^{ème} édition année 2012.
- 2) RGPH 2008 (Office national des statistiques).

C) JOURNAUX OFFICIELS:

- 1) **Loi 90-29** du 01 décembre 1990: J.O n°52 du 02 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- 2) Décret exécutif **91-175** du 28 mai 1991: J.O n° 26 du 01 juin 1991, définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme de la construction.
- 3) Décret exécutif **91-176** du 28 mai 1991: J.O n° 26 du 01 juin 1991, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.
- 4) Décret exécutif **15-19** du 25 janvier 2015: J.O n°07 du 12 février 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.
- 5) **Loi 08-15** du 20 juillet 2008: J.O n°44 du 03 août 2008 fixant les règles de mise en conformité de construction et leur achèvement.
- 6) **Loi 01-20** du 12 décembre 2001: J.O n°77 du 15 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire.

D) MEMOIRES NIVEAU MAGISTER:

- 1) **ZOUANI Redha**: les instruments d'urbanismes entre textes législatifs et réalité, (En Géographie et Aménagement du territoire). année 2016
- 2) **NEDJAI Fatiha**: les instruments d'urbanisme entre propriétaires foncier et application (Etablissements humains dans les milieux arides et semi -arides) année 2012.

- 3) **KAHAL Kamel**: le lotissement résidentiel enjeux urbanistique développement urbain (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier), année 2005.
- 4) **BENZAOUI Amel**: le processus de création d'un habitat individuel de qualité, année 2012.
- 5) **HARBOUCHE Faycel**: la réglementation dans les lotissements entre utopie et réalité, année 2011.
- 6) **KHALFAOUI Kamel Mustapha**: la conformité de l'habitat individuel des lotissements dans la ville de KHENCHELA, année 2012.