

UNIVERSITE DE SAAD DAHLEB DE BLIDA

Faculté des Sciences de l'Ingénieur

Département d'Architecture

AOUDJHANE Mohamed

MEMOIRE DE MAGISTER

Spécialité : Habitat

LES ESPACES RESIDUELS DANS LES ENSEMBLES D'HABITAT URBAIN

DE LA CONCEPTION AUX FORMES D'APPROPRIATION

Par

BENKALI Mahmoud

Devant le jury composé de

Mr	M	SAFAR-ZITOUN	Professeur, U. d'Alger	Président
Mr	B	KHALFALLAH	Maître de conférence, U. de M'SILA	Examineur
Mr	B	AMRAOUI	Chargé de cours, EPAU d'Alger	Examineur
Mme	A	FOUFA	Chargée de cours, U. de Blida	Examinatrice
Mr	M	BENHAMOUCHE	Maître de conférence, U. de Bahreïn	Rapporteur

Blida, février 2008

RESUME

La relation dialectique de l'homme et son espace n'est plus à démontrer; il a toujours exprimé son mode d'habiter; à travers les objets matériels de l'espace et des pratiques socioculturelles.

L'observateur intentionné remarque très vite les interventions sur les loggias et les balcons qui sont sans doute les plus révélatrices de l'inadaptation de l'habitat collectif aux besoins de ses habitants.

C'est ainsi que les espaces extérieurs de proximité sont récupérés et appropriés à des besoins et usages multiples. La corrélation entre les habitations et les espaces libres est donc devenue le souci majeur des chercheurs dans le domaine de l'habitat et la pratique sociale.

Notre recherche se propose de lire, décrire et tenter de comprendre le phénomène d'appropriation des espaces extérieurs afin d'atteindre des objectifs de nature à inviter les concepteurs et les décideurs à de nouvelles orientations conceptuelles.

Le travail est structuré en deux parties. La première partie avec trois chapitres, aborde la notion d'habitat moderne et ses composantes, l'aspect règlementaire qui a régi la forme urbaine des ensembles d'habitat ainsi que le rôle des acteurs et décideurs, et les exigences des différents groupes sociaux vis-à-vis de l'espace extérieur dans ces nouvelles formes d'habitat.

La deuxième partie, de quatre chapitres, a été consacrée aux cas d'étude qui sont sélectionnés de la ville de Médéa, et l'analyse des leurs caractères surfaciques ce qui offre potentiellement une base de références pour la connaissance du thème et la vérification des hypothèses.

Enfin cette recherche interpelle les acteurs du projet d'habitat urbain, pour une nouvelle vision sur les espaces résiduels dans les ensembles de logements collectifs, qui peut apporter des atouts à la conception et gestion de ces espaces et qui permet donc de donner une nouvelle qualité de vie à ces quartiers.

Mots clés : espace résiduel (terme polysémique), espace public urbain, espace collectif, espace intermédiaire, espace extérieur, espace d'écartement, espace anonyme, pratique de l'espace, grands ensembles, logements collectif, Zhuns.

ABSTRACT

The relationships between the man and his space is very evident. It has always been expressed through his way of living; use of materials and his socio-cultural practices.

In housing this relationships is expressed through the transformation of loggias and balconies that are probably the most revealing evidences of the inadequacy of the collective housing to needs of inhabitants.

Similarly, the outdoor spaces that surround housing blocks are often subjected to such transformations. The relationship between dwellings and open outdoor spaces are therefore becoming the major concern of researchers in the field of housing and urban sociology.

Our research intends to observe, describe and explain the phenomenon of appropriation of outdoor spaces in order to reach recommendations that guide decision-makers and professionals in housing for better alternatives.

The study consists of two parts. The first one investigates in the modern housing, its development history, and components. Regulations that governed the urban forms, actors and decision-makers in the field of housing, and social group requirements with regards outdoor spaces are thoroughly studied.

The second one is concerned with case studies that are selected from the city of Médéa, the home town of the author. Individual and comparative analyses were conducted on the three selected cases according to a list of criteria. The study presents a basis for the understanding of the theme and helps to verify the hypotheses of the research.

This research challenges different actors of the urban housing project for a new vision on the outdoor spaces in the collective public housing that presents guidelines for the production of a better housing environment and thus a better quality of life to its residents.

Key words: urban fabric, collective housing, community level, outdoor space, left-over spaces, ZHUN.

ملخص

إن العلاقة بين الإنسان و مجال سكناه لا يمكن تجاهلها، فهي تنعكس في كيفية إقامته في المكان و أداء ممارساته الاجتماعية و الثقافية.

فالباحث في هذا المجال يلاحظ بكل بساطة التغيرات التي عرفتها الشرفات و الواجهات للمساكن الاجتماعية التي تصوّر مدى عدم التلاؤم و التوافق بين المسكن و ساكنه.

و هذه الظاهرة تبدو كذلك واضحة بالنسبة للمساحات و الفضاءات الخارجية و المجاورة التي المحيطة بالعمارات حيث كثيرا ما يقوم الساكن باستملاكها و استغلالها شيئا فشيئا لحاجاته الخاصة و اعتباراته الفردية. و لذلك فقد أصبحت العلاقات السكن بالفضاء الخارجي محل اهتمام الباحثين في ميادين السكن و العلاقات الاجتماعية. يتمثل البحث في قراءة و وصف ثم فهم تفسير ظاهرة استيلاء السكان في الإسكان العمومي على

المساحات الخارجية و ذلك بغية توجيه و إرشاد المصممين و أصحاب القرارات لحلول أفضل في مجال الإسكان. تقوم هذه الدراسة على جزأين رئيسيين. فالأول يعالج فكرة السكن العصري من حيث تاريخ تطوره و مكوناته. كما يتعرض إلى الجانب التشريعي والقانوني و الإداري الذي هو الأصل في التنظيم العمراني للمجموعات السكنية، و كذلك إلى دور أصحاب القرار و المختصين و الإداريين في السياسة الإسكانية. و بالتالي فإن الجزء الأول يتطرق إلى تحديد احتياجات طبقات المجتمع إلى المساحات الخارجية في المشاريع السكنية الجديدة.

أما الجزء الثاني فهو مخصص لدراسة حالات معينة اختيرت بعناية من المناطق السكنية الجديدة بمدينة المدية. فالدراسة تقيم تحليلا فرديا لكل حالة ثم مقارنة منهجية بين المميزات الحضرية بين المجموعات السكنية الثلاث في النسيج العمراني. و قد أدى ذلك إلى وضع أسس لمعرفة موضوع الاستيلاء على المساحات الخارجية و تثبيت الفرضيات الأولية.

و لذلك فإن هذا البحث يتوجه إلى أصحاب القرار و المختصين و إداريي المشروع العمراني السكني من أجل تغيير وجهة نظرهم فيما يخص المساحات الفاضلة في المجموعات السكنية، و إعطائهم الأدوات التي تجعل من تلك الفضاءات الورقة الراجعة في السياسة الإسكانية و التي تقود إلى ضمان الجودة في الأحياء الجديدة.

REMERCIEMENTS

« Enseigner ce n'est pas remplir un vase, c'est allumer un feu »

A la lumière de cette adage, je teins à remercier vivement et de bonne foi Mr BENHAMOUCHE Mustapha, pour avoir bien voulu encadrer ce travail de recherche et pour sa patience sa compréhension et la compétence avec laquelle il ma encouragé dirigé et aidé en permanence.

Pour ça je veux remercier tout les membres du jury : Mr M .SAFAR-ZITOUN, Mr B KHALFALLAH, Mr B AMRAOUI, et Mme A FOUFA, de m'honorer par leur présence afin d'évaluer ce travail.

A tous mes collègues enseignants et amis du département d'architecture de Blida, et particulièrement M TOUAIBIA A, Mr AIT SAADI H, Mme HADJI Q, je dirai merci.

Enfin une pensée particulière à ma petite famille pour avoir accepté le sacrifice.

A la mémoire de mon père, qui aurai été très heureux en ce moment. Qu'il repose en paix.

Mahmoud

TABLE DES MATIÈRE

RÉSUMÉ

REMERCIEMENTS

TABLE DES MATIÈRE

LISTE DES ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES ET TABLEAUX

INTRODUCTION

Chapitre 1. NOTION D'HABITAT

1.1 Introduction	25
1.2 L'habitat collectif	25
1.2.1. Immeuble à desserte verticale.	26
1.2.2. Immeuble à desserte horizontale	28
1.2.3. Immeuble à desserte horizontale et verticale	29
1.3. L'habitat dans l'urbanisme moderne	30
1.4 Les barres et le tours	31
1.4.1. Les barres	31
1.4.2. Les tours	33
1.5 Conclusion	34
1.6 Cas d'études nationaux	35
1.7 Cas d'étude à l'étranger	38

Chapitre 2. LE STATUT JURIDIQUE DES ESPACES EXTÉRIEURS

2.1 Introduction	41
2.2 Pratique urbanistique :	41
2.3 Les instruments d'urbanismes.	43
2.3.1. Le plan d'urbanisme directeur (PUD).	43
2.3.2. La zone d'habitat nouveau (ZHUN)	43
2.4. Les nouveaux instruments d'urbanisme.	44
2.4.1 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU	45
2.4.2 Le contenu du POS.	46
2.4.3 Le règlement d'urbanisme.	49
2.4.4 Le plan de masse.	50
2.4.5. Les espaces extérieurs.	50

Chapitre 3. LES ESPACES EXTÉRIEURS ET LE LOGEMENT.

3.1. Les acteurs urbains producteurs d'espace.	54
3.2 Les espaces extérieurs dans l'habitat moderne à travers la littérature	57
3.2.1 Les espaces monofonctionnels.	57
3.2.2 Réseaux d'accès et de circulation.	58
3.2.3 Nomenclature et classification des routes	58
3.3. Les caractéristiques selon leurs fonctions.	59
3.3.1 Les routes "commerciale".	60

3.3.2 Les routes résidentielles	60
3.3.3 Les routes industrielles.	60
3.3.4 Les "routes vertes".	61
3.4. Les voies comme structure urbaine du quartier.	61
3.5 Système d'accès.	62
3.6. Mesure d'aménagement des espaces de circulation.	63
3.7. Places de stationnement.	65
3.7.1. Intégration et aménagement des places de stationnement.	65
3.7.2. La solution des garages collectifs.	67
3.8. Les exigences des différents groupes sociaux vis-à-vis de l'espace	
extérieur.	69
3.8.1. Les jeunes.	70
3.8.2 Les personnes âgées.	72
3.8.3 Les enfants.	72
3.8.4. Les personnes occupées pendant la journée.	73
Chapitre 4. PRÉSENTATION DU CAS D'ÉTUDE : Médéa	
4.1 Introduction.	74
4.1.2. Problématique générale de la ville de Médéa	75
4.1.3 Les perspectives de développement de la ville.	77
4.2 Détermination des modèles d'habitat et choix des échantillons.	78
4.2.1. Introduction.	78
4.2.2. Choix de l'échantillon d'étude.	79
4.2.3. La cité 150 logements M'sallah (Zone 1).	79
4.2.4. La cité 92 logements individuels	
à Theniet el Hadjar (Zone 2).	80
4.2.5. La cité 918 logements collectif à	
Theniet el Hadjar (Zone 3).	81
4.2.6. Les propositions d'actions à court terme.	82
4.2.7. Les règles d'urbanisme.	83
4.3. Les indications du programme.	84
4.3.1. La standardisation dimensionnelle.	86
4.3.2. Recommandations.	88
4.3.3. La stratégie d'organisation de la réalisation.	90
4.3.3.1. La typologie du bâti.	91
4.4. Les critères du choix des sites.	92
Chapitre 5 : L' APPROPRIATION DE L' ESPACE EXTÉRIEUR	
Théories Et Pratiques Urbaines.	
5.1 Définitions : notion d'espace.	96
5.1.1 Espace collectif.	96
5.1.2. L' Espace public.	97
5.1.3. Concept d'appropriation.	98
5.1.4. Processus d'appropriation de l'espace.	98
5.1.5. Les formes d'appropriation de l'espace.	100
Chapitre 6. ENQUÊTE SOCIO-PHYSIQUE.	
6.1. Terminologie et technique de l' enquête	102
6.2. Caractères surfaciques des espaces extérieurs.	103

6.2.1. Comparaison du rapport "plein" et "vide".	103
6.3. Typologie des espaces extérieurs.	105
6.3.1. La zone 1.	105
6.3.2. La zone 2.	108
6.3.3. La zone 3.	110
6.4. Comparaison des caractères surfaciques dans les 03 cités.	112
6.5. Analyses et commentaires.	115
6.6. Interprétation des résultats	117
6.6.1. L'appropriation des espaces extérieurs est-elle légale ou légitime.	117
6.6.2. Le besoin de sécurité.	120
6.6.3. Le besoin de l'intimité	121
6.6.4. Le besoin d'espace ouvert.	122
6.6.5. Le besoin d'espace vert.	123

Chapitre 7 : CONTRIBUTION A LA CONCEPTION DE L'HABITAT URBAIN.

7.1. Introduction	125
7.2. La hiérarchie spatiale	125
7.3. Les espaces communautaires	126
7.4. La voirie	126
7.4.1. La rue, voie de distribution	126
7.4.2. La ruelle : voie de desserte	127
7.5. Les services urbains : collecte des ordures ménagères	128
7.5.1. L'espace collectif : jeux, sport...	128
7.6. Les réseaux divers (autre que la voirie)	128
7.6.1. L'eau potable, l'électricité, le gaz et le téléphone	129
7.6.2. L'éclairage public	129
7.7. Les matériaux de revêtement des soles	130
7.8. La végétation : élément très important dans le paysage urbain	131
7.9. Les mobiliers urbains.	131

Chapitre 8. CONCLUSION RECOMMANDATIONS

8.1 Recommandations d'aspect conceptuel	133
8.1.1. Typologie des espaces extérieurs	133
8.1.2. L'habitat horizontal à forte densité	134
8.1.3. La typologie à gradin ou l'habitat individuel à terrasse	134
8.2. Urban Design ou la composition urbaine	135
8.3 Requalification des espaces extérieurs dans les ensembles existants	135
8.4. Recommandations d'aspect gestionnaire	137
8.4.1. Création de comité de quartier	137
8.4.2. L'accent sur l'éducation et l'information	137
8.4.3. La logique voudrait que les espaces extérieurs soient gérés par leurs propriétaires	137
8.4.4. Pour les futures opérations investir plus dans les espaces extérieurs	138
8.4.5. Les espaces libres identifient l'image de la cité d'habitation	138

Références 139-142

La bibliographie.

Les annexes.

LISTE DES ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES ET TABLEAUX

Figure 1.1	La cité 918 logements à Theniet el Hadjar (zone 03)	26
Figure 1.2	Immeuble d'habitation à desserte verticale et implantation linéaire	27
Figure 1.3	Immeuble d'habitation à desserte verticale et implantation polygonale	27
Figure 1.4	Immeuble d'habitation à desserte verticale et implantation solitaire	28
Figure 1.5	Unité d'habitation de Marseille.	31
Figure 1.6	La typologie des barres	33
Figure 1.7	Préfabrication lourde	36
Figure 1.8	Le coffrage Table et Banche	37
Figure 1.9	Opération de logement réalisée à l'aide de coffrage outil	38
	a) Conditions d'implantation des constructions en mitoyenneté	
Figure 1.10	b) Distance séparant deux bâtiments non contigus.	51
Figure 1.11	Hauteur des constructions	52
Figure 1.12	Construction sur une voie en pente	52
Figure 1.13	Système d'acteur	57
Figure 1.14	Les réseaux de voiries automobiles et piétonnières	62
Figure 1.15	Mesures pour réduire la circulation	63
Figure 1.16	Exemple de traitement d'espace extérieur dans les ensembles d'habitation moderne.	64
Figure 1.17	Exemple de traitement d'espace extérieur dans les ensembles d'habitation	64
Figure 1.18	La demande de places de stationnement dans une structure urbaine fonctionnellement différenciée	65
Figure 1.19	Surface nécessaire pour différent mode de disposition des places de stationnement	66
Figure 1.20	La réalisation d'un espace couvert multifonctionnel	67
Figure 1.21	Plan de masse de la cité montrant l'emplacement des garages et le détail de celui-ci	68
Figure 1.22	Coupe théorique montrant la situation des garages	69
Figure 1.23	Les jeunes de la cité Theniet el Hadjar Médéa	71
Figure 1.24	Les jeunes dans les grands ensembles semblent désœuvrés et oisifs	71
Figure 1.25	Le béguinage est réservé aux personnes âgées et pour les occupations du Week-end	73
Figure 1.26	Médéa avant 1830	74
Figure 1.27	Carte géomorphologique de Médéa	76
Figure 1.28	Plan de masse 150 logements M'sallah	80
Figure 1.29	Plan de masse 92 logements individuels Theniet el Hadjar.	81

Figure 1.30	Plan de masse 918 logements collectifs Theniet el Hadjar	82
Figure 1.31	Plan des différentes typologies : Zone 3	92
Figure 1.32	Plan des différentes typologies : zone 1	93
Figure 1.33	Plan des différentes typologies : zone 1	93
Figure 1.34	Plan des différentes typologies : zone 1	94
Figure 1.35	Le rapport plein/vide zone 1	104
Figure 1.36	Le rapport plein/vide zone 2	104
Figure 1.37	Le rapport plein/vide zone 3	105
Figure 1.38	Tableau : Analyse des espaces extérieurs dans la zone 1	107
Figure 1.39	Zone1 : typologie des espaces extérieurs	107
Figure 1.40	Typologie des espaces extérieurs dans la zone 02	109
Figure 1.41	Analyse des espaces extérieurs dans la zone 02	110
Figure 1.42	Analyse des espaces extérieurs dans la zone 03.	113
Figure 1.43	Analyse comparative des 03 zones.	114
Figure 1.44	Un logement du RDC se trouvant en dessous du niveau de la chaussée se fait barricadé.	121
Figure 1.45	Dans la zone 02 le mur de clôture défi toute tentative d'incursion	121
Figure 1.46	Un jardinet réalisé dans un espace approprié.	122
Figure 1.47	Un espace extérieur privatisé, avec de la verdure et protégé des regards.	123
Figure 1.48	Un écran végétal à la fois protecteur et agréable et qui procure le sentiment d'un jardin urbain.	124
Figure 1.49	L'utilisation d'espace de pré habitation devant le bâtiment	125
Figure 1.50	Fond de perspective	126
Figure 1.51	Camoufler la tôlerie des véhicules	127
Figure 1.53	Type d'éclairage d'espace collectif	130
Figure 1.53	Les façades de revêtement de sol	130
Figure 1.54	La composante végétale	131
Figure 1.55	Les espaces de communication	132
Figure 1.56	Plan de repérage des espaces à usage de garage. Zone 01	AN01
Figure 1.57	Plan de repérage des espaces à usage de jardin, écran végétal zone 01	AN02
Figure 1.58	Plan de repérage des espaces à usage de garage et commerce. Zone02	AN03
Figure 1.59	Plan de repérage des espaces à usage d'espace vert. zone 02	AN04
Figure 1.60	Plan de repérage des espaces à usage de garage. Zone 03	AN05
Figure 1.61	Plan de repérage des espaces à usage de jardin, écran végétal zone 03	AN06

INTRODUCTION

Si l'on se demande qu'elle est l'origine de l'architecture, il vient tout naturellement à l'esprit, le besoin de s'abriter qui a conduit les hommes préhistoriques, soit à se loger dans des cavernes, soit à construire des huttes. Il est bien évident que le besoin, d'abri, non seulement contre les intempéries, mais aussi contre les dangers extérieurs, est à l'origine même du logis. Et cette notion d'abri contre ces derniers est bien encore le rôle principal de notre logis.

C'est alors qu'habituellement on entend par « habitat » les constructions dans lesquelles sont logés les hommes. L'habitat reste donc un facteur essentiel d'existence de la vie humaine ; c'est un élément constituant de la vie sociale, une exigence primaire de tous les hommes.

Tout le monde doit habiter, le logis constituant le point de départ de toute vie sociale, il conviendra en outre que soit édifier un logement qui soit adapté à l'homme dans un environnement offrant de réelles possibilités économiques, sociales, culturelles et de loisirs, et qui soit en même temps en équilibre avec les ressources naturelles de notre planète.

L'Organisation des Nations Unies consciente de l'importance de ce problème a depuis plusieurs années déjà, organisé à travers le monde de nombreuses conférences internationales, séminaires et colloques sur les différents aspects de la question.

C'est ainsi que pour faire face à une terrible crise de logement, conséquence de la croissance démographique et urbaine, et le besoin de renouvellement d'un parc immobilier particulièrement vétuste et sans confort, on a paré au plus pressé en construisant rapidement et à bon marché des immeubles parallélépipédiques avec des centaines de logements groupés et standardisés, ce que permettait les progrès techniques notamment ceux du préfabriqué lourd. On a fait beaucoup plus de la construction en série que de l'urbanisme. D'où le sens péjoratif prit par le terme « grand ensemble ».

« Si le grand ensemble a été vraisemblablement imaginé entre les années 1930 et 1940, c'est néanmoins à partir de la reconstruction que prend forme et devient réalité

l'objet recherché. Pour aller vite, nous dirons que les programmes étaient formulés en termes quantitatifs (*commoditas*), qu'ils devraient faire appel à des technologies industrielles (*firmitas*) et qu'ils véhiculaient une esthétique abstraite et simplificatrice (*venustas*). Les grands ensembles étaient imposés aux architectes par les maîtres d'ouvrages, les responsables politiques et techniques, alors que les projets et les réalisations ont été largement médiatisés par les publications spécialisées. ¹

Implantés en périphérie éloignés des centres urbains, ils avaient pour vocation essentielle que l'accueil des logements.

“Ces immeubles ont toujours un minimum de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et jusqu'à plusieurs dizaines. Ils peuvent être constitués de blocs continus très allongés selon le principe du "chemin de grue" (immeubles rideaux ou barres ou tours), mais sont souvent disposés en équerre, en quinconce, en étoile, etc., de façon à aménager entre eux des prospects suffisants. Ils peuvent accueillir une population globale de mille à plusieurs milliers d'habitants.”²

" Malgré l'homogénéité de leur programme, les formes de ces ensembles sont très variées lorsqu'on les observe dans la réalité concrète de leurs bâtis et de leurs aménagements extérieurs. Ces différences de conception ne se limitent pas aux plans de masse ou aux systèmes constructifs, mais portent justement, de manière essentielle, sur la forme des espaces collectifs et publics.”³

"Les espaces intercalaires sont aménagés en aires de stationnement, en espaces verts ou en terrains de sport. L'éloignement, l'uniformité, les dimensions démesurées et le caractère impersonnel du cadre de vie ont été souvent mal ressentis par ses habitants, soumis à un complexe d'isolement pénible (baptisé "sarcellite" dans les années 1960, du nom de Sarcelle) et souvent dénoncés comme les principales causes d'une délinquance juvénile particulièrement élevée. La population est en général très jeune, constituée en majorité de jeunes ménages, mais, même si elle tend à vieillir sur place, les nouveaux arrivants restent toujours parmi les plus jeunes.”⁴

Les espaces extérieurs qualifiés de collectifs sont souvent le résultat du type d'organisation fonctionnelle des bâtiments.

Les exigences normatives traduites par le coefficient d'occupation des sols et les distances entre les masses construites ont réduit l'espace collectif à un espace "non constructible" dans la conception des plans de masse. L'espace collectif est projeté comme un simple espace "vide" nécessaire pour l'encadrement de deux masses

construites. Le souci est alors de respecter le vis-à-vis d'après la norme technique et de permettre l'aération et l'ensoleillement des logements.⁵

Dans la plupart des sites, la monofonctionnalité des cités se traduit par le manque de lieux d'animation : peu de commerces, pas de cafés, de terrasses et dans de nombreux cas, pas de jardins avec des bancs. L'espace n'est pas celui « du public », mais celui de la voiture et des enfants fuyant les logements inconfortables pour les familles nombreuses, ou les tensions familiales.

Le repérage est difficile, le manque de hiérarchie, la forme urbaine peu lisible, impose un apprentissage pour les habitants et représentant une dissuasion supplémentaire, pour les visiteurs.

Les habitants ont l'impression "d'habiter nulle part". Les entretiens font souvent apparaître le sentiment d'être relégués dans un environnement qui n'a ni les caractéristiques d'une ville ni celle d'un secteur rural. Beaucoup d'habitants sont des citadins de fraîche date qui ont perdu leurs références. Leur cadre de vie dans les grands ensembles ne permet pas d'en constituer de nouvelles. L'architecture anonyme, l'espace indifférencié, le manque de lieu de convivialité, peuvent difficilement accueillir la vie sociale.

Cas de l'Algérie. Situation de l'habitat avant 1962.

Avant l'indépendance, les autorités coloniales ont commencé à s'intéresser au secteur de l'habitat qu'à partir de 1954 et ont essayé, par l'intermédiaire du plan de Constantine qui avait pour objectif la réalisation de quelque deux cent vingt mille logements en milieu urbain et cent dix mille logements en milieu rural.

"On avait opté pour la méthode purement quantitative. Il n'était plus question de se poser autrement qu'en chiffre et en norme, les problèmes de localisation d'utilisation d'adaptation humaine et sociale.

Cette phase de gestion administrative correspond à la période d'élaboration et de mise en pratique des techniques normatives traduites par les décrets de 1958 concernant l'urbanisme".⁶

" L'ingénieur René Mayer, dresse au printemps 1961 un bilan des actions d'habitat du plan de constantine.

Le besoin en dix ans pour l'habitat urbain est estimé à six cent mille logements (cent milles de retard, cent milles à rénover ou à remplacer progressivement, et trois

cent soixante mille correspondants aux un million huit cent mille habitants résultants de l'accroissement urbain des cinquante agglomérations principales.

Le plan prévoit donc environ cinquante mille logements par an, contre dix-huit mille réalisés en 1958, qui doivent être, pour des raisons d'efficacité, regroupés en grands ensembles." ⁷

" L'idéal de l'architecture du plan de Constantine c'est le quadrillage des structures et l'immeuble "boite d'allumette". L'industrialisation du bâtiment n'y est, sous prétexte de rendement et de rapidité, que le moyen d'imposer les grandes entreprises et les bureaux d'études techniques. La qualité constructive est complètement méprisée.

La seule valeur considérée d'une architecture; tiens dans la technique organisationnelle du chantier, comme si cette technique (mise en place de chemins de grues, répartition des surfaces de stockage, gestion méthodique du planning etc.) était une fin en soi, et non un ensemble de moyens pour construire.

Pour aller vite au mépris de toute correction constructive; on peut soupçonner ces ingénieurs, généralement de polytechniciens, de raisonner avec le plus parfait cynisme. Ce ne sera ni eux, ni même des Français qui habiteront ces cages locatives, sans isolation thermique, avec des joints ouverts entre les panneaux préfabriqués, mal et vite peints, et dépourvus du moindre aménagement "accessoire". Par contre, ce sont eux qui doivent remplir un contrat quantitatif, alimenter la machine de production et satisfaire une politique". ⁸

Après l'indépendance. Pour faire face à un lourd passif légué par la période coloniale et accentué par les nombreuses destructions de la guerre, l'Algérie indépendante se fait le vœu d'assurer à la fois la promotion du citoyen et une juste répartition des ressources.

Les objectifs de la charte nationale sont de "loger dans des conditions décentes et selon les normes du confort moderne, provoquer la disparition des gourbis et des bidonvilles".

C'est ainsi, par le lancement à l'échelle de tout le pays d'un programme intense de construction et de rénovation de l'habitat, que l'on pourra arriver au règlement définitif de la question du logement".

Le logement demeure du reste en bonne place parmi les préoccupations et les principes directeurs de la politique du gouvernement algérien.

C'est en 1965 que fut créé la commission interministérielle de l'habitat, ⁹ dont la présidence fut confiée au ministre des travaux publics et de la construction et qui

avait pour objectif principal la remise et l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés qui représentaient en ce moment environ trente-huit mille logements urbains et quatre mille logements ruraux et dont le taux de finition variaient de 3 à 65 %.¹⁰

Une autre opération de réalisation de logement en milieu rural à été initiée et qui vise essentiellement "l'auto-construction".

Le plan triennal (1967-1969) a programmé pour l'habitat rural, l'achèvement des restes à réaliser, sur les programmes en cours (HLM et Casernes).

Ajouter à cela deux opérations, ont été inscrite en faveur des anciens moudjahiddines et portant sur un programme de cinq cents à mille cinq cents logements, sans oublier les initiatives des collectivités locales, des organismes publics et sociétés nationales pour réaliser des programmes de logements dans le cadre du développement rural ou d'industrialisation. Et quelques initiatives des collectivités locales, organismes publics et sociétés nationales pour la réalisation des programmes de logements.

Le premier plan quadriennal 1970-1973¹¹ dont le rythme annuel de livraisons projetées devait atteindre en moyenne vingt et un mille logements ruraux et urbains.

Il a été décidé, dans ce plan de privilégier, la satisfaction des besoins sociaux des masses les plus déshéritées, les équipements sociaux à caractère vital tel que l'alimentation en eau et des investissements qui ont le mérite d'ouvrir la voie au progrès technique tel que l'électrification rurale.

En matière d'habitat urbain le deuxième plan quadriennal (1974-1977), a retenu le lancement de cent mille logements nouveaux et la livraison de quatre-vingt-dix mille logements à usage d'habitation. Une attention particulière devrait être portée à l'obtention de coût de construction raisonnable afin de ne pas engendrer des distorsions en matière de loyer et de revenus.

L'objectif à l'horizon 1980 est d'atteindre un rythme annuel de mise en chantier de cent mille logements.

Pour l'habitat rural : la mise en œuvre depuis 1971 de la révolution agraire¹² devrait accélérer la volonté de promotion rapide du monde rural et d'amélioration de ses conditions de vie et de logement. Cette action devrait se concrétiser par le lancement d'environ trois cents villages socialistes agricoles du pays et qui représente, presque le tiers de l'objectif fixé à long terme d'édifier mille villages de la révolution agraire.

En plus de ce volet important de l'action en faveur du monde rural le deuxième plan quadriennal a prévu, la construction de vingt mille logements ruraux dans le cadre

de la modernisation et l'extension des villages existants, ainsi que la poursuite des programmes d'auto construction à hauteur de quarante mille logements.

En matière d'habitat urbain, cette période a vu la livraison de 69 768 logements par an, soit un logement pour trente-huit habitants.¹³

La période de 1979-1987 qui correspond au premier plan quinquennal 1980-1984 et à la moitié du deuxième plan quinquennal. L'habitat planifié y a consommé 51,89 milliards de dinars de 1979 à 1986 et l'habitat promotionnel à bénéficier de 2,7 milliards de dinars de 1980 au 30 juin 1987.

Les opérations d'habitat de grande taille en Algérie veulent représenter la réponse appropriée à la forte et urgente demande en logement aussi nécessairement la production du cadre bâti et spatial vers l'utilisation de vastes surfaces disponibles seulement à la périphérie de la ville ou bien au-delà de l'urbanisation existante et vers l'adoption de plus en plus de procédés industrialisés de construction.

C'est ainsi que pendant cette décennie l'Algérie s'est doté de plusieurs systèmes constructifs allant de la préfabrication lourde, au coffrage outils et la construction métallique.¹⁴

Ce fut une période d'euphorie qu'on peut appeler celle des "grands ensembles" devenus par là les "ZHUN" (zone d'habitat urbain nouvelle). Elle fut l'héritage direct du "plan de Constantine" qui lui-même a hérité des grands ensembles européens, de la reconstruction en France ou dans les pays de l'Est.

Mise en place par des entreprises nationales, perpétrée par l'implantation de système de rationalisation ou de préfabrication, cette catégorie typologique continue encore aujourd'hui d'être utilisée au nom de la production et de l'économie.

"Pratique abandonnée en Europe, tout au moins en France depuis une trentaine d'années, elle est restée bonne pour le tiers monde. Elle est caractérisée par l'uniformité, la norme de cinq ou six étages, la négation de l'espace urbain au profit de "l'espace prospect" non aménagé, et la médiocrité de la finition constructive due à la médiocrité même des procédés.¹⁵

En conclusion on peut dire que toutes les démarches initiées au cours des différents plans de développements et qui faisaient de l'État l'unique producteur et distributeur de logement ont montrés leurs limites.

Les politiques généreuses n'ont pu contribuer d'une façon décisive à résoudre sinon à atténuer, un problème aussi déterminant pour l'équilibre de la société.

PROBLEMATIQUE GENERALE

Depuis son existence, l'homme a aménagé son mode de vie en fonction de sa culture, son savoir-faire et des conditions spatio-temporelles dans lesquelles s'inscrit son existence.

L'organisation et l'évolution de l'habitat découlent à chaque étape de l'histoire, de l'accumulation d'expérience résultant d'un processus interactif où interviennent l'homme, l'espace et le temps.

Ainsi l'homme exprime son mode d'habiter à travers les objets matériels de l'espace et des pratiques socioculturelles. La relation dialectique de l'homme et son espace n'est plus à démontrer. À travers les politiques sociales de l'espace, c'est la complexité des relations liant l'homme à son espace qu'il s'agira de comprendre.

L'introduction des grands ensembles (les ZHUNs peuvent être considérées comme tels) était considérée au début, comme promotion sociale, et l'accession à la modernité. Très vite, des problèmes liés à l'intégration sociale et l'adaptabilité se sont fait ressentir, lisible surtout à travers les transformations que les locataires apportent à leurs logements en essayant de les adapter à leurs conditions socioculturelles et à leurs moyens économiques. (Voir annexe 06 zone 03 photos J 04 à j 14)

Crée souvent dans des sites vierges, d'anciens domaines agricoles de colons devenus bien vacants, domaine de l'État ; ces milieux urbains n'ont pu engendrer que des maux sociaux.

L'éloignement, l'uniformité, les dimensions démesurées, et les caractères impersonnels du cadre de vie ont été souvent mal ressentis par ses habitants soumis à un complexe d'isolement pénible et souvent dénoncés comme les principales causes de la délinquance juvénile.

Les immeubles sont implantés sans souci de lien, ni de l'histoire, ni des liens affectifs et les habitudes des populations.

Ce modèle d'habitat, qui est « les grands ensembles » se distingue des tracés urbains traditionnels par une inversion conceptuelle : le "plein" y a été dessiné d'abord, le "vide" aménagé ensuite.

Un des aspects négligés dans ces unités, est l'espace extérieur existant entre les bâtiments. Généralement les grands ensembles constituent un mélange de barres et de tours disposés sur un terrain vide sans souci d'éviter les espaces résiduels.

Il est tout à fait légitime de nous interroger, si la perte de l'urbanité, si l'absence de vie urbaine dans nos quartiers récents, est une simple conséquence due à la transformation et à l'évolution des usages, des comportements et des pratiques sociales, ou bien est-ce un problème de méthode et de pratique d'aménagement urbain qui sont inadéquates par rapport aux nouvelles exigences de la vie moderne, ou alors l'énorme demande en logement, l'excessive rapidité d'urbanisation qui a dévié le raisonnement et les préoccupations vers les seuls aspects de la quantité.

Après trois décennies de production de zones d'habitat nouvelles (ZHUN) faudrait-il les détruire ou bien au contraire réfléchir à leur qualification et à y intégrer des activités visant la création et l'animation de la vie socio urbaine ?

PROBLÉMATIQUE DE LA VILLE MÉDÉA.

L'urbanisation est un phénomène irréversible et la société algérienne se trouve engagée dans de profondes mutations socio-économiques ayant induit de nouvelles formes d'appropriation de l'espace urbain. Les modèles de développements choisis et les orientations politiques ont été souvent en inadéquation culturelle et sociale.

Dans le domaine de l'habitat, les normes adoptées ont été calquées à partir de modèles étrangers qui ne conviennent guère à la réalité algérienne.

Après l'indépendance, le taux de croissance démographique n'a cessé d'inscrire des chiffres alarmants. À cette croissance naturelle, vient s'ajouter un important apport du à l'exode rural qui a considérablement augmenté la population urbaine. L'une des conséquences directes de l'effectif démographique et l'aggravation de la crise du logement.

Les différents recensements ont donné un taux d'occupation par logement (T.O.L.) qui représente le rapport entre la population totale et le parc de logement de 6,66 en 1966, de 8,33 en 1977, de 7,54 en 1987 et 6,88 en 1998. Ce paramètre suscite de graves conséquences sur l'espace urbain. Les bidonvilles rasés au lendemain de l'indépendance, sont renouvelés à la périphérie des villes. La suroccupation des logements entraîne simultanément leur dégradation. La population urbaine va en augmentant. Elle s'élevait à 25,60 % en 1954, à 31,40 % en 1966, à 40,40 % en 1977, et 58,30 % en 1998. ¹⁶

Pour la ville de Médéa, les mutations spatiales ont suivi le rythme des changements connus à l'échelle nationale du fait d'un accroissement démographique important et d'un exode rural accéléré.

Après l'indépendance, la ville a connu une stagnation due à la crise économique qui a suivi le départ des Français et l'arrêt total de l'infrastructure économique-administrative.

Cependant, les quelques opérations d'habitat (cités HLM) et l'hôpital laissé en chantier ont été achevés difficilement.

Médéa qui était le chef lieu du Titteri, une très grande wilaya après la Saoura, comptée parmi les plus pauvres, fut l'objet d'un plan spécial de développement en 1968.

Ce n'est qu'à partir des années 1980 que Médéa s'est vu dotée de plusieurs programmes de construction de logement, notamment les ZHUNs de Merdjeckkir et Theniet el Hadjar, situé particulièrement en périphérie de la ville sur de vastes parcelles de terres ¹⁷ agricoles appartenant à des colons français et qui sont devenu après l'indépendance et le départ précipité de leurs propriétaires, "biens vacants" domaine de l'état.

Le but de notre travail n'est pas l'approfondissement des problèmes liés à ces ensembles d'habitations et qui sont de nature architecturale et/ou urbanistique, mais les modalités et les conditions d'appropriation des espaces extérieurs de proximité dans ces nouvelles formes d'habitat, qui constituent la question principale autour de laquelle s'articule notre problématique.

Les cités d'habitations planifiées représentent une typologie privilégiée et un terrain d'investigation très intéressant pour notre recherche à plusieurs égards :

- Les espaces extérieurs ou résiduels que l'on qualifie de publics sont le résultat du type d'organisation du plan de masse (voir, du plan d'assemblage) et la distribution fonctionnelle des bâtiments sur le terrain d'assiette.

- L'espace collectif est projeté comme un simple espace "vide" nécessaire pour l'écartement de deux masses construites. Le souci est alors de respecter le vis-à-vis d'après la norme technique et de permettre l'aération et l'ensoleillement des logements d'autre part.

- L'observation révèle qu'une grande partie des ménages dans les grands ensembles ont transformé la loggia pour agrandir la cuisine, elle devient l'espace pour cuisiner et préparer les repas et la cuisine originelle est réaménagée en salle à manger. La loggia de par sa forme, plus petite, est parfois aménagée en espace de travail pour les enfants scolarisés. D'autres transformations sur le logement sont observées comme l'agrandissement du séjour avec l'annexion du balcon.

Les interventions sur les loggias et les balcons sont sans doute les plus caractéristiques et les plus révélatrices de l'inadéquation de ce type d'habitat aux multiples besoins des habitants.

Les espaces verts de proximité aux bâtiments, sont récupérés et appropriés à des fins personnels et des usages différents. (Voir annexe 06, zone 03 photos J 01 à J 14)

C'est dans ce sens que nous élaborons notre recherche, afin de comprendre les mécanismes de production de ces types d'espaces, mais aussi le décalage entre les instruments de planification, et les pratiques sociales.

Ces ainsi que nous essaierons de comprendre pourquoi l'habitant des ensembles urbains se comporte-t-il ainsi ?

Pourquoi ce non-respect des règlements, serait-il non conforme à l'aspiration des habitants ?

Toutes ces questions, et bien d'autres encore, traversent notre esprit face à l'image de nos cités d'habitations qui offrent un paysage chaotique et d'anarchie.

Une anarchie ressentie beaucoup plus par les spécialistes du domaine, les architectes entre autres, qui ont développé des stéréotypes et des images en leur tête émanant de leur formation et de leur idéologie.

L'essentiel de notre problématique spécifique se situe au niveau de l'espace extérieur, son appropriation et l'usage qui lui a été attribués.

L'ACTUALITE DU THEME.

Au cours de ces dernières années les chercheurs semblent être sensibilisés et intéressés par la complexité et l'interdépendance des différents aspects qui déterminent l'habitat et de plus en plus attentif, à la qualité d'utilisation du logement et des espaces extérieurs, particulièrement dans le cadre d'un habitat public et social.

La corrélation entre les habitations et les espaces libres, les réseaux d'accès et de circulation sont devenus un souci majeur des chercheurs dans le domaine de l'habitat.

On ne peut pas regarder le logement et l'immeuble d'habitation d'une manière isolée, ils font part d'une structure spatiale et fonctionnelle plus vaste qui comprend les espaces extérieurs en rapport direct avec les logements et l'environnement des habitations.

L'entourage des logements doit prendre en charge des fonctions supplémentaires qui n'ont plus ou pas assez de place dans l'espace du logement

individuel ou qui sont nécessaires pour le développement d'une vie collective et publique.

Autrement dit, les besoins relatifs à l'habitat ne se limitent pas à l'espace strictement individuel et intérieur du logement, mais ils s'étendent aussi à l'espace collectif et public du voisinage et du quartier.

La réalité de l'entourage des habitations dans les cités modernes est tout autre.

Les efforts se concentrent sur des objectifs quantitatifs seulement; sur une production rapide et la plus élevée possible de type de logement habituellement normé et standardisé.

Les espaces extérieurs et intermédiaires ne forment qu'un environnement inutilisable indifférent entre des immeubles isolés, ce sont des espaces neutres, anonymes et informes sans qualités spatiales et sans qualités d'utilisations.

Ils demeurent des espaces d'écartement seulement, sans servir à aucune autre fonction (à l'exception de la circulation et du stationnement).

LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE.

Partant du fait que toute activité humaine à une implication et un effet spatial, cette recherche se veut tout d'abord une analyse descriptive du phénomène d'appropriation et la possession des espaces extérieurs de proximités immédiats des logements dans les ensembles urbains et ce dans sa forme et son usage.

Cette révision rétrospective est un préalable primordial à toutes opérations de requalification des espaces collectifs dans les cités d'habitations.

Parmi les objectifs assignés à cette recherche, est le statut juridique ou la législation qui est à l'origine de l'apparition d'abord et la gestion par la suite, des espaces extérieurs dans les ensembles d'habitats.

Sachant que « chaque individu, en plus de son entité sociale, s'identifie avec un «lieu» qui est une portion d'espace signifiée, par son activité existentielle, ses idées, ses désires, ses relations avec autrui »¹⁸. C'est donc la lecture et l'interprétation du phénomène d'appropriation des espaces extérieurs qui nous amènera à mieux saisir les motivations ou les besoins de chaque indu occupant.

On compte parmi les objectifs de cette étude l'élaboration des orientations nécessaires à la restauration ou la réhabilitation des espaces collectifs en vue de leurs promotions.

LES HYPOTHÈSES DE LA RECHERCHE.

1. Le logement dans l'habitat urbain une fois acquis est très vite transformé, dans la mesure des possibilités, pour s'adapter aux besoins physico-spatiaux de la famille algérienne.

2. Ces exigences et ces besoins qui n'ont pas leurs satisfactions dans l'espace individuel du logement s'étendent vers l'extérieur qui se trouve être l'espace de proximité, par une appropriation et un usage privatif.

3. L'appropriation de l'espace extérieur de proximité et son annexion au logement ne trouve-t-elle pas sa réponse dans les différents besoins sociaux, notamment en matière d'intimité, sécurité, et autres usages domestiques particulièrement ?

4. L'espace extérieur ainsi approprié se trouve un usage très varié selon le sexe, l'âge et la catégorie socio-professionnelle.

METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE

De nos jours, les conceptions de l'habitat sont appréhendées du point de vue quantitatif et économique (coût du logement et la quantité à réaliser) occultant automatiquement le contenu social, et aussi l'espace en tant que lieu représentant des qualités au-delà du cadre matériel.

La réception du logement par son bénéficiaire (l'habitant) se traduit tout d'abord par un moment de satisfaction due principalement à l'accès au confort et parfois la résolution d'un conflit familial.

Mais si la conception de la cellule d'habitation répond à des normes fonctionnelles élémentaires, elle se révèle à l'usage très réductrice vis-à-vis des pratiques concrètes de l'habiter.

Ceci reste visible, à la manière dont les habitants des rez-de-chaussée s'approprient et adoptent l'espace extérieur de proximité, pour un usage extensif de leurs logements.

Pour notre recherche nous avons opté pour une démarche socio-physique, c'est le moyen par lequel, on identifie les différents usages et les pratiques habitantes de l'espace extérieur.

L'ENQUÊTE SOCIO-PHYSIQUE.

L'analyse de l'espace extérieur par rapport à ses caractéristiques typologiques et morphologiques s'effectue par la combinaison de méthodes différentes.

La première est d'ordre architectural basé sur l'observation suivi d'un reportage photographique ; le relevé et la mise à jour du plan de masse des cités, en notant soigneusement sur la marge le type de délimitation (marquage des lieux, clôture, verdure...) et les différents usages de l'espace (jardin, besoins domestiques, dépôt, garage de voiture...).

Notre travail se distingue par deux parties, avec trois et quatre chapitres, eux-mêmes subdivisés en sous chapitres.

La première partie consiste à la recherche bibliographique sur la notion d'habitat, l'apparition du type collectif à travers le mouvement moderne, illustré de cas nationaux et étrangers.

Nous avons cherché les raisons juridiques qui sont à l'origine de l'apparition des espaces extérieurs collectifs en général et l'espace résiduel en particulier dans l'habitat planifié.

Nous avons examiné le système d'acteurs urbains qui interviennent dans la conception et la gestion des espaces extérieurs.

Nous avons effectué une rétrospective des espaces extérieurs dans l'habitat à travers la littérature.

La deuxième partie a été consacrée uniquement au cas d'étude, avec un examen de la problématique de la ville et les critères de choix des échantillons d'analyses.

Une définition des espaces et la notion d'appropriation s'avèrent nécessaire avant d'aborder l'enquête socio-physique.

Celle-ci est basée sur un reportage photographique, l'audition et l'entretien non direct avec les habitants, et également l'observation comme moyen de précision de l'information.

Un travail de relevé et de mise à jour des plans de masse, des trois échantillons d'étude en notant soigneusement sur la marge le type de délimitation (marquage des lieux, clôture, garage, dépôt, etc....) a été effectué.

Les organismes publics tels que (cadastre, APC, OPGI, CNERU) qui ont intervenu directement ou indirectement dans la conception et la gestion des projets des trois cités ont été consulté et interrogé.

Une analyse et une interprétation des caractères surfaciques, des espaces extérieurs et une comparaison des résultats dans un récapitulatif général des sites; mettant en corrélation les chiffres et les différents usages des espaces appropriés ont été effectués.

Enfin, une compréhension de l'aspect légal du phénomène de l'appropriation des espaces extérieurs et sa légitimité a été recherchée à travers l'observation de la réglementation.

L'aboutissement de cette recherche nous mène naturellement et nécessairement vers des orientations et des recommandations d'aspect conceptuel ou organisationnel, destinées aux acteurs principaux de la création architecturale et urbanistique et aux gestionnaires des cités d'habitations.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

L'élaboration de cette recherche nous a mené à consulter une bibliographie très riche et variée scindée en deux parties :

- La première est d'ordre général relatif à l'habitat et l'urbanisme.
- La deuxième et c'est la plus importante est une référence thématique de l'espace public, l'espace collectif, l'espace résiduel, l'espace intermédiaire, de proximité et qui touche particulièrement l'habitat en général et le logement en particulier.
- La consultation des instruments d'urbanismes relatifs à la ville en général et aux sites en particulier, ainsi que les cartes d'état-major, les photos aériennes, le PDAU et les POS, des cités choisies.

CHAPITRE I

L'HABITAT COMME COMPOSANT URBAIN.

1.1 Introduction.

L'origine de l'habitat contemporain, remonte probablement à la révolution industrielle qui a suscité une mutation irréversible du mode de vie rural et artisanal de la population médiévale et transformé complètement l'habitat.

L'augmentation du taux de natalité, ainsi qu'un exode rural sans précédent à fait que la population urbaine s'accroît démesurément, et de nombreux travailleurs s'entassent dans les villes industrielles, sans confort et sans respect des règles d'hygiène.

C'est ainsi qu'entre 1830 et 1840 des immeubles collectifs furent construits, sur initiative des patrons industriels afin d'installer les ouvriers à proximité des lieux de travail, et en particulier dans les régions minières du Nord de la France pour attirer la main-d'œuvre.

1.2 L'habitat collectif.

L'immeuble d'habitation à plusieurs étages est le type d'habitat le plus pratiqué dans les sociétés industrialisées modernes.

C'est un type qui s'adapte à une production industrielle et à des méthodes de planification de réalisation et de gestion centralisée.

Du point de vue uniquement de la rentabilité, l'immeuble à barre à quatre étages est de toute façon le type d'habitat le plus économique.

Parmi les avantages de l'habitat collectif, on distingue : une consommation économique du terrain à bâtir et une réduction des frais de viabilité. On gagne beaucoup dans les infrastructures techniques et la gestion. C'est une construction et installation technique simple et bénéficie d'assez d'air et de lumière pour tous les logements.

Par contre, l'homogénéité de toutes les cellules d'habitation est un inconvénient majeur, ainsi que l'impossibilité de pouvoir les adapter à des exigences différentes.

Le logement est anonyme, et il se distingue par le manque de communication directe avec l'espace extérieur, qui dans la majorité des cas, ce n'est qu'un espace anonyme d'écartement entre les barres de logements. La qualité esthétique de la majorité des immeubles collectifs laisse à désirer. Les immeubles collectifs à étages se distinguent par le mode de desserte et de circulation interne.



Figure 1.1 : la cité des 918 logements à Theniet el Hadjar. (Zone 03)

Source : Photo prise par l'auteur, octobre 2005.

(Le type d'habitat le plus répandu dans les années 1980. Réalisé en R +4 avec un système de préfabrication à coffrage outil.)

1.2.1 Immeubles à desserte verticale.

Les immeubles d'habitation à desserte verticale sont caractérisés par la disposition de cellule d'habitation identique autour d'une cage d'escalier verticale commune située à l'intérieur ou à la périphérie de l'immeuble. La typologie des immeubles d'habitation à desserte verticale se distingue soit par un seul logement par palier. Ce qui est un type très rare et non économique. Ou alors par deux logements par palier, et c'est ce qui est le plus souvent utilisé, surtout dans des structures à barre linéaires.

Il y a aussi un troisième type, de trois logements et plus par palier, jusqu'à des solutions avec dix logements autour d'un palier circulaire.

Les principes d'assemblage et d'agrégation urbaine se distinguent par l'implantation linéaire avec des additions axiales de section identique.

Nous avons aussi l'implantation polygonale ou annulaire par addition en différentes directions. Et une implantation solitaire ou moléculaire sans possibilité d'addition.

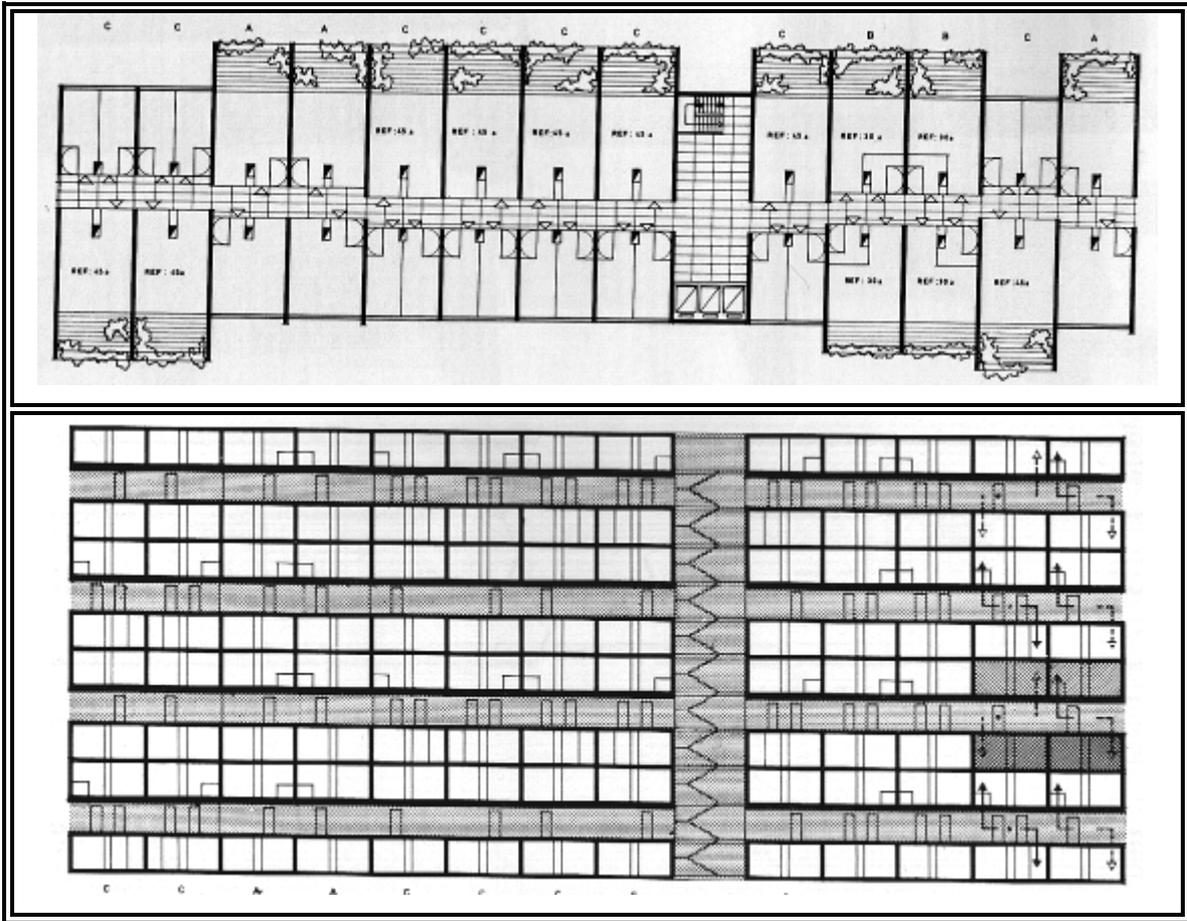


Figure 1.2 : Immeuble d'habitation à desserte verticale et implantation linéaire. Vue en coupe
 Source : Recherche pour un habitat personnalisé à structures traditionnelles et équipements industrialisés. L'atelier 3 .Société civile d'architectes. Ed : Eyrolles Paris 1973.p. 42-43.

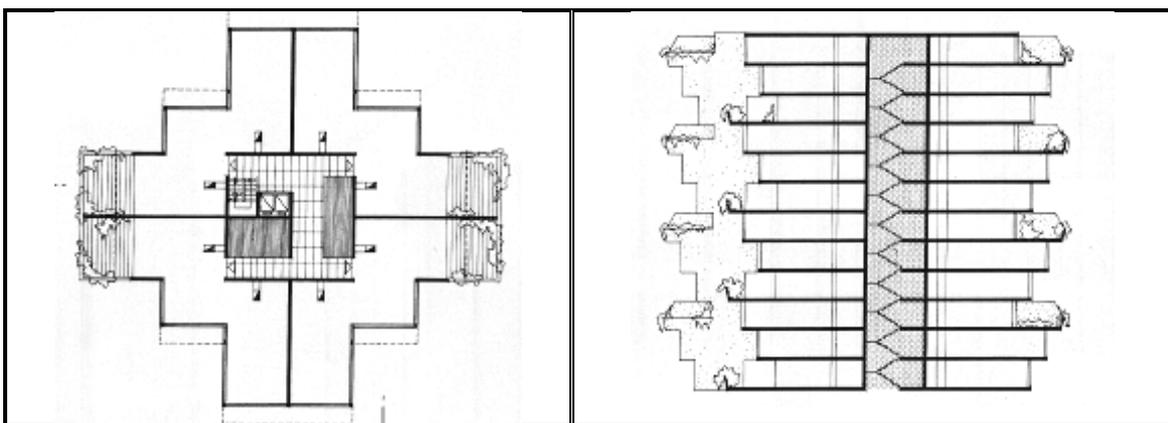


Figure 1.3 : Immeuble d'habitation à desserte verticale et implantation polygonale.
 Vue en plan et coupe.
 Source : Recherche pour un habitat personnalisé à structures traditionnelles et équipements industrialisés. L'atelier 3. Société civile d'architectes. Ed : Eyrolles Paris 1973. p. 38-39.

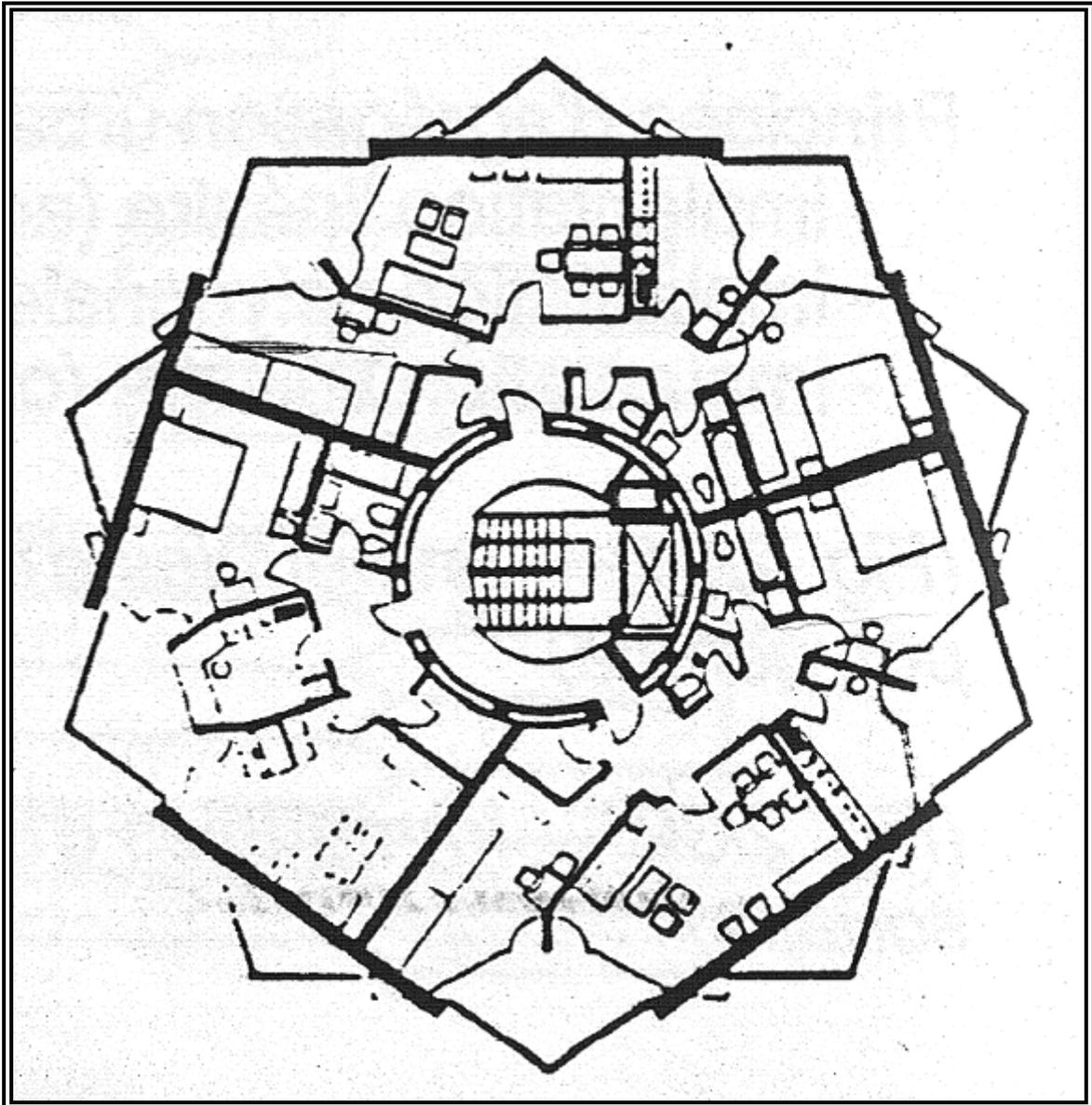


Figure 1.4 : Immeuble d'habitation à desserte verticale et implantation solitaire.
Source : L'habitat urbain n° 1. EPAU Alger 10/92. p B.37.

1.2.2 Immeuble à desserte horizontale.

Les immeubles à desserte horizontale sont caractérisés par la disposition des cellules d'habitation le long d'un corridor ou coursive commune, situés à l'intérieur (corridor intérieur) ou à la périphérie de l'étage (coursive).

Le nombre d'habitation par coursive est limité en ce qui concerne le développement vertical des étages, il est illimité en ce qui concerne la longueur de la coursive.

Parmi les avantages de cette typologie, on note l'exploitation rationnelle des cages d'escaliers et des ascenseurs verticaux, ainsi que la possibilité de connecter horizontalement un grand nombre de logements.

Toutefois la coursive extérieure, pensée comme un espace de communication sociale, ne satisfait généralement pas cette exigence. Planifiée selon des standards purement fonctionnels (la largeur ne dépasse généralement pas 1,20 mètre), elle reste trop étroite pour les jeux des enfants et les rencontres informelles. Séparée du sol et du tissu urbain environnant elle reste une "rue artificielle".

Dans le type avec corridor intérieur; il se caractérise par l'étroitesse, l'obscurité et le manque de lumière naturelle et avec cela une inimitié à la communication qui caractérisent ces espaces d'une desserte intérieure (par exemple dans l'unité d'habitation à Marseille).

D'un autre côté le type avec logements à un étage : à cause de la coursive l'orientation principale des logements est possible vers un côté seulement créant ainsi des problèmes de lumière, de ventilation et d'ensoleillement. Les types à plusieurs étages évitent ces problèmes par une orientation du logement vers deux côtés.

1.2.3 Immeubles à desserte combinée horizontale et verticale.

Ils se basent sur un mode de desserte qui essaye de combiner les systèmes verticaux et horizontaux pour atteindre l'objectif d'une connexion horizontale et verticale étendue d'un grand nombre de cellules d'habitation.

À partir de ces considérations, on peut développer des structures urbaines étendues avec coursive élevée et connexions verticales pour une nouvelle relation, spatiale et fonctionnelle, entre les logements, les services, les infrastructures commerciales, sociales et culturelles. Dans les années soixante ont été proposés beaucoup de projets de ce type.

Dans la pratique, on n'a jamais pu réaliser ces aspirations. Les structures proposées sont restées trop "artificielles" elles ont ignoré la ville existante ; leur configuration spatiale et leur équipement fonctionnel n'ont jamais pu créer la "densité de communication" à laquelle aspiraient.¹⁹

1.3 L'habitat dans l'urbanisme moderne.

La « charte d'Athènes » fut le nom donné à la charte d'urbanisme qui résume la doctrine des congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) et qui est constituée par les conclusions du IV^o congrès des CIAM sur la "ville fonctionnelle" tenu à Athènes en 1933.

Véritable manifeste de l'urbanisme progressiste, la charte présente la structure en miroir, caractéristique des textes utopiques et des "théories de l'urbanisme". Critiques et propositions sont réparties entre quatre chapitres, respectivement consacrés aux quatre "fonctions quotidiennes : habiter, travailler, se recréer (récupération) et circuler", sous lesquelles est subsumé l'ensemble des activités humaines. Au classement des quatre fonctions correspond leur dissociation dans l'espace (zoning). Dans l'économie des quatre chapitres, on observe, notamment :

La place prépondérante accordée à l'habitation (avec le privilège, propre à Le Corbusier, de l'habitation en hauteur).

Le fait que la circulation est traitée comme une fonction à part entière ; la pauvreté du chapitre consacré aux loisirs qui se résument dans la culture physique et le sport, et donc pour l'urbaniste, dans l'aménagement d'espaces verts, en priorité au pied des habitations. ("*Les heures libres hebdomadaires doivent se dérouler dans des lieux favorablement préparés, parcs, forêts, terrain de sport, stades, plages, etc.* ;". art 38.

Le caractère primaire de son contenu, présente sous le masque de vérités scientifiques sa brièveté et ses formules percutantes ont fait de la charte d'Athènes l'instrument de propagande des CIAM. Ce texte a exercé et exerce encore, notamment dans certains pays en voie de développement, un impact unique en son genre, imprimant sa marque sur l'aménagement de l'espace dans le monde entier. ²⁰



Figure 1.5 : Unité d'habitation de Marseille. Architecte Le Corbusier.

Source : Document personnel de l'auteur.

1.4 Les barres et les tours.

La typologie des tours et des barres, est la réponse appropriée à la forte demande en logement. Les facteurs « quantité » et « rapidité » ont orienté les producteurs du cadre bâti et spatial vers l'utilisation de terrain de grande surface disponible seulement en périphérie de la ville, et vers l'adoption de procédés industrialisés de construction et même de préfabrication.

1.4.1 Les barres :

Dans le cadre de l'urbanisme moderne, fondé sur les principes énoncés par les CIAM (congrès internationaux d'Architecture Moderne), ce terme technique est devenu d'un usage courant, depuis les années 1950, pour désigner les immeubles à plusieurs étages des "grands ensembles", qui épousent la forme d'un parallélépipède allongé. Les barres dépassent rarement douze étages, alors leur déploiement selon le rôle qui leur est attribué dans la définition des espaces verts ou libres qu'elles contribuent à former au sein du schéma régulateur.

Longtemps à l'état expérimental (le bergpolder de W. Van Tijen à Rotterdam 1934) la barre fut largement adoptée dans les années qui suivirent la Deuxième Guerre mondiale, surtout pour les logements subventionnés. Conçu comme instrument important de la réforme structurelle de la ville, la barre fut d'abord étudiée par Walter Gropius et Marcel Breuer. Le mur continu des îlots à cour intérieure, formant la rue traditionnelle, était éliminé pour faire place à des blocs détachés, de huit à douze étages, disposés de façon orthogonale par rapport à l'axe de la voie de circulation.

L'origine de la barre doit être cherchée dans les efforts de la culture rationaliste pour créer des types de logements susceptibles d'offrir des conditions d'habitation à grande échelle, égales ou meilleurs pour tous, et pour conserver à la ville une haute densité résidentielle, tout en éliminant les cours d'îlots insalubres, remplacées par des grands espaces verts.

Introduite systématiquement dans les schémas directeurs de presque toutes les banlieues des villes européennes, la barre a marquée la périphérie des villes, souvent au détriment de la qualité du paysage et des sites.

Plus critiquer que les "tours", les barres se prêtent, toutefois, plus facilement à des transformations tendant à leur réhabilitation au sein des grands ensembles existants.²¹



Figure 1.6 : La typologie des barres. Orléans. Les Acacias. Architecte : M. Pommier
Source : Omnium de la construction immobilière. Ed Omnium technique O.T.H. Paris.

1.4.2 Les tours :

Les immeubles à grande hauteur sont un corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de vingt-huit mètres (50 m pour les immeubles d'habitation) du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics, de secours et de lutte contre l'incendie.

Cette définition réglementaire ne recouvre pas exactement l'acception usuelle de tours ou de gratte-ciel. Ce dernier terme, traduit de l'américain, désigne les immeubles de très grande hauteur apparus aux États-Unis dans les années 1880 (immeuble de la Home Insurance à Chicago par Willial le Baron Jenny en 1885, reposant sur le principe des piliers verticaux en maçonnerie).²²

Dans la réalité urbaine ce type ne s'est pas montré satisfaisant comme bâtiment d'habitation, car posant trop de problèmes fonctionnels, techniques et sociaux.

En ce qui concerne la densité, on sait aujourd'hui que l'utilisation de l'immeuble Tour ne permet pas, si on respecte les espaces d'écartement nécessaire, d'atteindre une densité plus haute que celle atteinte avec des immeubles à quatre étages par exemple. L'immeuble Tour est un type d'habitat non approprié à la plupart des groupes d'usagers (à part quelques exceptions : jeunes célibataires, familles sans enfants).

L'immeuble Tour comporte plusieurs inconvénients qui sont dus essentiellement à sa typologie.

Du point de vu sociologique, les habitants sont dans l'isolement, et il n'y a presque pas de contact entre eux.

On a l'impression de perdre l'orientation spatiale et sociale. La distance sociale qui est désirée jusqu'à un certain degré se transforme en solitude. C'est un climat qui favorise le vandalisme et la criminalité. Le contrôle social est totalement absent, tout reste dans l'anonymat.

Les problèmes de santé; on note les maladies psychonévropathiques; les perturbations ; surtout du développement des enfants (qui sont confinés à jouer presque tout le temps à l'intérieur de l'habitation parce que le terrain de jeux est trop distant du logement .

Les problèmes techniques; nous remarquons le danger d'un incendie et les pannes des équipements techniques (ascenseur, etc.).

Quant aux problèmes microclimatiques, le vent canalisé augmente de force et de vitesse (rendant souvent impossible l'ouverture des fenêtres ainsi que l'utilisation des balcons et des surfaces qui entourent l'immeuble).

1.5 Conclusion: Le choix typologique dépend sans doute du contexte urbain, social, économique spécifique. Mais un habitat futur de haute qualité devra quand même reprendre certains éléments de l'habitat traditionnel urbain qui a toujours servi de liaison entre l'individu et la société.

Du point de vue de la disposition du logement et de sa qualité d'utilisation, on doit exiger d'un habitat humain, une offre de logements adaptables aux différentes exigences de ses occupants aussi bien par une multiplicité de type d'habitation à disposition que par une adaptabilité, flexibilité et extensibilité des types mêmes.

Les espaces extérieurs doivent être privatisés et protégés avec des communications directes avec le logement. Ceci doit réaliser le prolongement spatial de l'espace habitable et prendre en charge les fonctions que l'exiguïté de la cellule d'habitation ne peut offrir.

Les parties communes telles que les dessertes, et les espaces de circulations interne (corridor, hall...) doivent être agréables et polyvalentes pour améliorer leur utilisation et offrir des zones de communications afin de favoriser les relations de bon voisinage et assurer pour ainsi dire le contrôle commun de ces espaces.

Établir un rapport direct, entre l'habitation et l'espace public, en assurant des accès individuels surtout pour ceux des rez-de-chaussée.

1.6 Cas d'étude nationaux.

Les profondes mutations socio-économiques du pays ont engendré d'importants besoins en constructions et en particulier dans le domaine de l'habitat. Ce besoin en logement et en équipements collectifs d'accompagnement important a engendré le développement des techniques de construction entre autre, la promotion sur une plus grande échelle de l'industrialisation du bâtiment et cela par la préfabrication.

C'est en 1969 que l'Algérie a commencé à se doter des premiers systèmes industrialisés. La SONATIBA opta pour un système français et l'ECOTEC a acheté un procédé tridimensionnel suisse au nom de VARIEL qui devient VARECO avec l'introduction du sigle ECOTEC.

Ce sont là les toutes premières tentatives d'introduction de systèmes industrialisés en Algérie. Avec l'importance des programmes et en particulier ceux du deuxième plan quadriennal (1973-1977) la préfabrication sur chantier se généralisait de plus en plus.

Et c'est à partir de 1975 que l'industrialisation de la construction s'était accru surtout pour la réalisation de logement.



Figure 1.7 : Préfabrication lourde. EPINAY-SUR-SEINE : Architectes : MM. Aillaud et Vedrès.
Source : Omnium de la construction immobilière. Ed Omnium technique O.T.H. Paris.

Autre caractéristique de cette période 1975-1977 les systèmes constructifs s'étaient diversifiés avec notamment l'apparition et l'utilisation massive des procédés de mécanisation (coffrages-outils : tunnels, tables et banches...) représentant 65,35 % (environ 2/3) de tous les logements lancés en industrialisés.

Parmi les techniques de mécanisation utilisées dans la réalisation de logement on distingue particulièrement, le tunnel transversal, c'est une demi-coquille, réalisant les refends transversaux, les dalles planchers et les dalles toiture, associée à un jeu de banche pour la réalisation de façade.

Il y a aussi le tunnel transversal, mono coquille ayant la même utilisation que le coffrage précédant avec la réalisation des murs et des refends en même temps.

Quant au tunnel longitudinal, il permet d'exécuter à la fois les façades principales, le mur de refend longitudinal, les dalles planchers et toiture.

Les tables et banches réalisant respectivement les dalles planchers et toiture, les murs de refend transversaux; les murs de façade sont préfabriqués aussi que certains éléments spéciaux ou complémentaires.²³

Trois facteurs semblent avoir été déterminants dans le développement de l'industrialisation de la construction : on note le marché du logement qui est très important fixé notamment par volonté politique à travers les objectifs de développement.

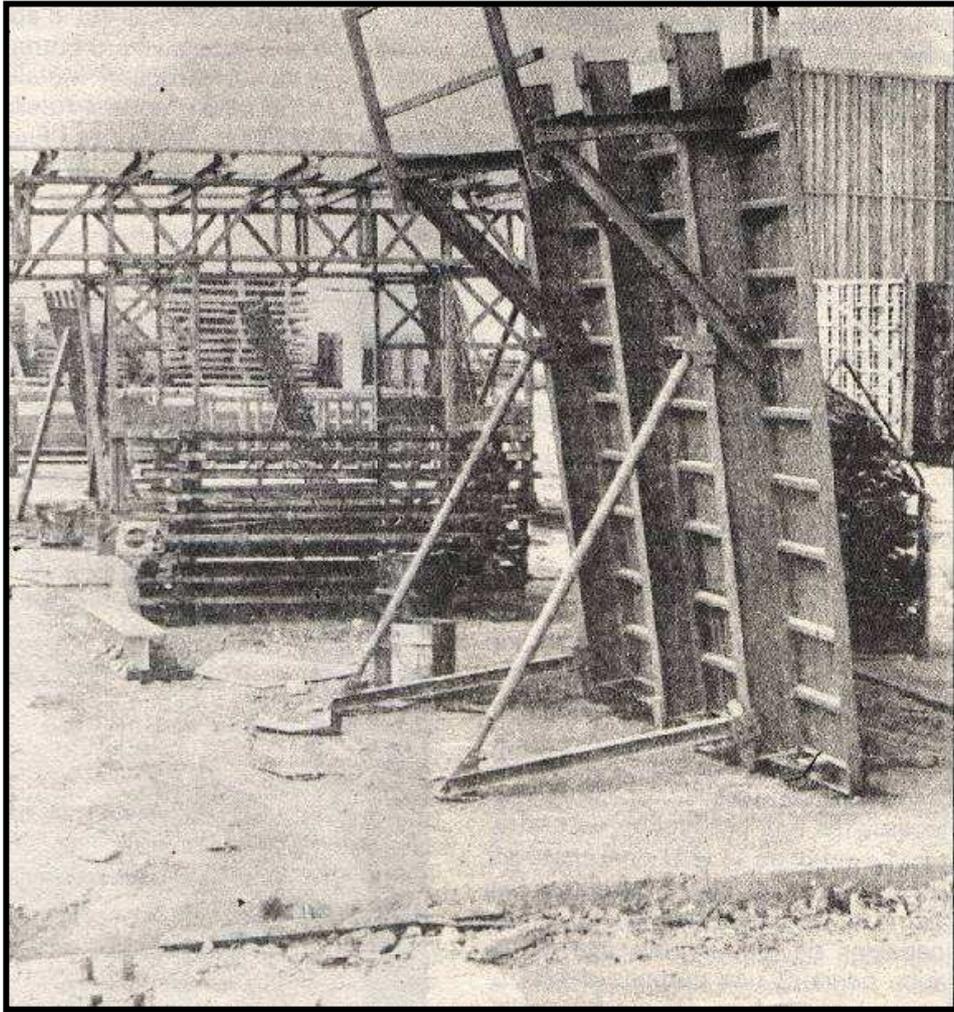


Figure 1.8 : Le coffrage table et banche. Source : Revue Construire n° 03.

La croissance de la demande née des nécessités de reconstruction du pays et des exigences du choix de développement avait entraîné un élargissement du marché qui passait pour le logement urbain de neuf milles au cours du plan triennal à cent milles pour le second plan quadriennal. Cette croissance du marché avait engendré et provoqué d'importantes mutations dans l'appareil de production. La taille des opérations de réalisation dont la plus petite cité se mesure à plus de centaines de logements. Il y a aussi l'autonomie des entreprises de réalisations publiques notamment dans le choix des procédés technologique. Le ministère de l'habitat a pris en charge des opérations d'achat groupé pour le compte des entreprises de sa tutelle.

"Ce fut une période d'euphorie qu'on peut appeler celle des "grands ensembles" devenus par la les "ZHUN" (zone d'habitat urbain nouvelle) et généralisable à tout groupement de bâtiment standardiser on la caractérise par la typologie dite des "Barres".²⁴ Cette catégorie typologique continue encore aujourd'hui d'être utilisée au nom de la production et de l'économie.



Figure 1.9 : Opération de logement réalisée à l'aide de coffrage outil.
Cité Sorecal 11. Les sources 1976.
Source : L'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique. JJ Deluz p 165.

1.7 Cas d'étude à l'étranger.

Les grands ensembles en France : des années 1950 au début des années 1980

À fin de la Seconde Guerre mondiale, la France est confrontée à la reconstruction de son potentiel économique, et à l'absorption de l'exode rural ; des milliers de sans-abri se concentrent en bordure des villes, où fleurissent des bidonvilles. Peu de temps après, la population française connaît une augmentation très significative et devient très rapidement de plus en plus urbaine. Cette conjugaison de phénomène entraînera une urbanisation accélérée et produira, en terme de forme urbaine, de nouveaux modèles d'organisation dont les grands ensembles sont un des témoins.²⁵

L'expression "grands ensembles" désigne en même temps une forme (les barres et les tours), une taille de plus de cinq cents ou mille logements, un type de financement par les procédures du logement social, une localisation en banlieue, un mode de conception et un zonage privilégiant l'habitat seul.

L'expression apparaît pour la première fois dans le titre d'un article de l'urbaniste Maurice Rotival dans la revue Architecture d'aujourd'hui de juin 1935 intitulé " les grands ensembles". L'article porte sur les groupes de HBM (Habitation Bon Marché) collectif construit par les offices publics, dont Drancy – la Muette, destinées selon l'auteur à régénérer la banlieue.

Les premiers grands ensembles sont réalisés en dehors de toutes doctrines officielles, de tout texte réglementaire, les hésitations de la terminologie traduisant l'improvisation dans l'urgence qui préside à leur édification dans les années qui suivent le plan courant (1953).

La crise de logement en France se caractérise par un exode rural, la destruction et la vétusté du patrimoine, l'insuffisance de l'effort de construction et de reconstruction, l'augmentation du niveau de vie et l'évolution des besoins. En effet, les Français aspirent à des logements plus grands, plus confortables et à la décohabitation des jeunes ménages.²⁶

L'obligation de faire face à une demande telle qu'il n'était pas possible d'y répondre avec des moyens traditionnels. De nouvelles techniques importées des États-Unis et d'Allemagne, et en particulier concernant la création de réseaux d'assainissement qui faisait défaut dans de nombreuses villes poussaient à une rationalisation des méthodes et des concepts architecturaux.

La ligne droite avait simplifié et nivelé les tracés urbains pour faciliter l'utilisation d'engins de chantier et avait induit la remise en cause de la structure urbaine. Ces nouvelles méthodes avaient permis de réaliser, même s'il n'était pas suffisant, un effort de construction considérable et montré que le secteur du bâtiment pouvait produire en masse.²⁷

Le droit français a permis, à partir de 1955, l'utilisation de l'expropriation de terrain privé ; les acteurs économiques le mettent en œuvre pour engager des opérations nécessitent un foncier remembré. Il est donc possible d'effacer le cadastre et de s'affranchir de la forme urbaine traditionnelle.²⁸

En 1958, le décret instituant les ZUP (zone à urbaniser en priorité) consacre la période des grandes opérations ²⁹d'urbanisme et facilite l'acquisition des sols grâce au droit de préemption.

Dans de nombreux cas, les opérateurs fonciers n'auraient même pas besoin de recourir à cette disposition, car les disponibilités en terrains libres autour des villes sont encore très importantes. En effet, l'achat de grandes propriétés d'un seul tenant, le plus souvent à vocation agricole, facilite les négociations et réduit les délais.

Par ailleurs, les communes ne se sont pas encore véritablement posé le problème du contrôle de leur développement, les POS n'existent pas, ils seront créés par la loi d'orientation foncière de 1967 qui institue également le cadre foncier et opérationnel

encore en vigueur actuellement dans ses grandes lignes, avec la création des ZAC qui se substituent aux ZUP.

Tous les éléments sont réunis pour organiser, dans le bâtiment et les travaux publics un nouveau secteur créateur de valeur et susceptible de soutenir l'économie encore chancelante ; un énorme marché, des moyens techniques plus puissants, des terrains disponibles à faible coût et peu de contraintes réglementaires.

Incité par l'état, le monde de l'entreprise se concentre et cherche dans l'industrialisation du bâtiment des économies d'échelle (qui se révéleront illusoire) que l'importance des opérations autorise. On assiste alors à la multiplication de modèles, reproduits sans adaptation en tout point de l'hexagone, à la perte des savoir-faire traditionnels, à la production de logements de faible qualité, ainsi qu'à la réduction de l'aménagement aux objets techniques.

Le mouvement moderne, à travers les écrits de Le Corbusier et les travaux des CIAM, congrès internationaux d'Architecture moderne, apporte au dispositif la justification idéologique et architecturale. Il autorise l'invention d'une nouvelle forme urbaine adaptée au développement des techniques et à l'ampleur des opérations. La rue et le parcellaire qui limitent les interventions, sont bannis au profit des barres et des tours, qui représentent le modernisme, air, lumière, confort et pratique automobile.

Le discours officiel se réfère à la modernité pour soutenir la politique des grands ensembles.

Dans ce contexte, le leitmotiv est que les habitants doivent perdre leurs habitudes et oublier leur désir de posséder une maison individuelle. C'est ce que ne cesse de répéter Marcel Lods, par exemple : " le rôle éducatif de l'architecte [...] c'est d'apprendre aux gens à habiter, ils ne savent pas"³⁰

CHAPITRE 2.

LE STATUT JURIDIQUE DES ESPACES EXTERIEURS

2.1 Introduction

L'urbanisme est une création récente, qui désigne une pratique. Celle-ci est une exigence de la révolution industrielle et du monde moderne, notamment les problèmes qualitatifs et quantitatifs que pose l'espace urbain moderne. C'est donc un produit de la ville industrielle et moderne, et de la prolifération des espaces urbanisés.

La pratique de l'urbanisme est actuellement réglementée par des instruments (plans et règlements) qui affectent les différentes activités dans la ville. Ils organisent l'occupation du sol, la densité, la forme urbaine et les servitudes légales ou particulières à travers les différents secteurs et zones.

Dans le but de tout règlement est d'homogénéiser et d'uniformiser l'espace. L'objectif de ce chapitre est donc d'étudier et d'analyser l'impact de l'urbanisme réglementaire sur la production des espaces extérieurs dans les opérations de logement planifié.

2.2 Pratique urbanistique :

Au cours de ces dernières années, l'urbanisme s'est caractérisé par un développement considérable qui s'explique par un essor économique social, un déplacement massif des ruraux vers les villes et une démographie galopante.

Pour cela, l'État a lancé deux grandes actions matérialisées par la mise en œuvre d'un important programme de réalisation de logement et l'institution de moyen de planification urbaine. Ainsi, tout l'urbanisme s'est opéré sous forme d'urbanisation nouvelle.

Presque toutes les études urbanistiques ont été réalisées en fonction d'un facteur essentiel : la question de l'extension urbaine. Cette démarche s'est faite à travers les plans d'urbanisme d'importants programmes de logements en créant des zones d'habitat

urbaine nouvelles (ZHUN) et d'autre part d'encourager les potentialités individuelles à travers les lotissements.

En Algérie la planification urbaine des deux premières décennies de l'indépendance était en fait, une planification tout cour et non pas une planification spatiale et urbaine. Elle était caractérisée, d'une part, par des efforts d'investissement productif importants (investissement à caractère industriel et économique) et d'autre part, par une approche sectorielle de la planification (les programmes ministériels entre autres).

Les principaux secteurs qui ont façonnés l'espace algérien et qui ont été les vrais acteurs de la planification spatiale sont certainement l'industrie et les infrastructures.

En effet, les zones industrielles ont vu l'implantation de grands équipements qui ont occupé des surfaces très importantes parfois au détriment de l'espace urbain. L'infrastructure routière a connu un développement important avec la réalisation d'un réseau routier secondaire, la subsaharienne (dite aussi la route de l'unité africaine, ainsi que des autoroutes (Est-ouest) et les périphériques, rocade, évitements, etc....

Le programme de la santé a connu lui aussi un développement avec la réalisation, d'hôpitaux, de polycliniques, de centre de santé réparti à travers le territoire national suivant une carte nationale de santé.

Les équipements éducatifs sont aussi réalisés selon une planification (carte scolaire, carte universitaire) à l'échelle nationale. Ces programmes sont réalisés avec différents systèmes constructifs selon le type et la région.

Quant à l'habitat, le programme de logement est réalisé sous forme de grands ensembles, de lotissements communaux, et de l'auto construction.

Malgré cela, le bilan de la planification algérienne naissante présente un aspect positif majeur. La ville algérienne a connu en peu de temps des transformations profondes dans le sens d'une modernisation indiscutable, sur le plan des réseaux, du logement de masse et de l'expansion des villes. C'est ainsi que de nombreuses villes moyennes ont vu leur taille doublée en quelques années, grâce à des opérations d'habitat de masse (zones d'habitat urbain nouvelles).

2.3 Les instruments d'urbanisme

Après les années 1970 de nouveaux instruments d'urbanisme inspirés de ceux de la période coloniale, sont apparus et constituent un arsenal juridique et méthodologique adapté pour la planification totale et sectorielle et qui venaient compléter la maîtrise foncière totale par les réserves foncières communales.

2.3.1 Le plan d'urbanisme directeur (PUD).

Le P.U.D. est l'instrument de la politique de développement et d'aménagement de l'espace socio-physique et la traduction spatiale des dispositions d'organisation et de structuration.

Un instrument de spécialisation établit pour une période de dix à quinze ans, une corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et l'occupation du sol, selon les activités principales de la ville : industrielle, services et réseaux.³¹

C'est un document dont le contenu est régi et élaboré selon trois aspects principaux. Un cadre juridique qui est la référence législative en matière d'urbanisme, de construction, d'habitat, de droit civil. Un cadre normatif dont le contenu se réfère aux dispositions normatives à caractère national ou local en matière d'utilisation du sol de consommation d'espace, de coefficient d'équipement, de densité, etc.

Le cadre technique est explicité à travers les modes de dimensionnement, d'implantation, de fonctionnement et de configuration des espaces construits, non construits et des réseaux. L'étude et l'élaboration du PUD comportent la participation, consultation directe ou indirecte de la hiérarchie institutionnelle et administrative telle que la daïra, la wilaya, les services périphériques des ministères, etc.... Et des organismes publics à caractère économique, financier et technique.³²

2.3.2. La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN).

C'est une procédure technique et administrative, impliquant, le ministre de l'habitat, comme maître de l'ouvrage, un bureau d'étude étatique (CADAT), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation.

Institué par une simple circulaire ministérielle, l'objectif de la ZHUN est la réalisation de logements collectifs et de leurs équipements et services rapidement, sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels.

La ZHUN remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (ZUP) 1958. Comme la ZUP, la ZHUN était destinée aux banlieues et aux périphéries et était l'outil d'extension urbaine à plus ou moins grande échelle ; elle était généralement utilisée au-delà de 400 logements.

Ceci en fut le seul véritable moteur de l'urbanisation en Algérie, avec les réserves foncières communales. La taille de certaines petites et moyennes villes a doublé et les grandes villes ont connu une expansion inédite. Le niveau d'équipement des villes algériennes fut amélioré, du point de vue quantitatif ; l'espace urbain produit est décevant tant sur le plan de la pauvreté du langage architectural, de la sous-utilisation des espaces extérieurs, du sous-équipement, de la rupture avec le reste de la commune et notamment le centre ville, du cadre social (surpeuplement des logements, délinquance, insécurité), du cadre économique (sous-emploi, déficit en transport) et enfin cadre environnemental (réseaux défectueux, espaces verts inexistant).

Le délaissement du centre pour la périphérie qui caractérisa l'urbanisation algérienne a eu des conséquences négatives qu'on peut observer aujourd'hui aisément, un gaspillage des terres agricoles et du foncier urbain et périurbain en général, des déséquilibres entre les centres anciens et les nouvelles cités d'habitations, la désintégration systématique des espaces d'urbanisation qui sont différenciés et monotones, les difficultés de gestion et l'insuffisance des infrastructures et des équipements.

2.4 Les nouveaux instruments d'urbanisme.

La nouvelle politique de l'habitat s'appuiera désormais, essentiellement, sur la déconnexion franche et sans ambiguïté entre les actes de puissances publiques et de régulation de l'État d'une part, et les actes économiques de financement, d'aménagement foncier et de bâti d'autre part. Ces derniers devront être à l'avenir le seul fait des opérateurs économiques publics et privés.

2.4.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

Les nouvelles options se traduisent par la loi sur l'urbanisation et l'aménagement (loi n° 90-29 du 01/12/1990) qui institue un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) dont le rôle est prévisionnel (long terme) et un plan d'occupation du sol (POS) dont le rôle est réglementaire (moyen terme).

Le PDAU prévoit d'ailleurs la réservation de zone d'activité particulière telle que la zone d'activité industrielle (ZI) destinée à la petite et moyenne entreprise, les zones d'activité commerciales, pour les grossistes et les entrepôts, et enfin les zones d'activité touristiques. Les zones homogènes, que délimite le PDAU ont un règlement spécifique établi dans le cadre du plan d'occupation du sol (POS).

La subdivision en zone distingue les zones à urbaniser U (U1, U2, U3...) qui sont des secteurs déjà urbanisés à la date de l'établissement du plan. Le PDAU ne prévoit pas d'urbanisation dans le cas où le tissu urbain a une densité élevée des constructions.

Il prévoit plutôt des transformations des caractéristiques des tissus sous forme de densification, de rénovation de réhabilitation ou d'application de mesure de protection pour les secteurs de valeur historique ou architecturale. Les secteurs urbanisés sont constitués en générale de zones équipées ou en voie d'équipement, dans lesquelles les constructions sont en principe, immédiatement autorisées.

Les secteurs à urbaniser AU sont appelés à connaître une urbanisation dans les délais plus ou moins long, mais ne dépassant pas les dix ans. Sa subdivision se fait en zones AU1, AU2, AU3, et sont souvent contiguës aux premiers. Le PDAU gère l'urbanisation en donnant à ces zones un cadre réglementaire précis. Ces zones peuvent être, lors de l'élaboration du plan, des terres agricoles ou non.

Les secteurs d'urbanisation future UF (subdivisé : UF1, UF2, UF3,) sont des secteurs à urbaniser à long terme. Le PDAU tente de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération.

Les mesures coercitives, les zones de non-edificandi ou des droits de construire très faibles, sont appliqués jusqu'à l'approbation du POS. Toutefois sont autorisés l'implantation d'équipements collectifs d'intérêt national ou d'intérêt communal.

Les secteurs non urbanisables NU (subdivisés en NU1, NU2, NU3,) sont des secteurs du territoire urbains qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause de contraintes particulières telles que zone protégée, comme les terres à hautes potentialités agricoles, exploitations minières, paysages de grande qualité, forêts domaniaux ou parcs

naturels et dans certains cas des zones littorales sensibles, ou alors des zones à risques tels que des secteurs inondables, des terrains instables, les zones d'avalanches, etc.

Dans les secteurs non urbanisable, on peut autoriser la construction des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou le logement du propriétaire d'une terre protégée. Cependant, le droit de construire dans la zone NU est très faible.

Le PDAU détermine aussi les limites des plans d'occupations du sol, qui fait l'objet d'une étude de détail. Le plan d'occupation du sol (POS) qui contient et prévoit les plans de composition urbaine, à l'échelle 1/1000 ° ou 1/500 ° et indique des formes urbaines conformes aux règles relatives aux formes d'occupation. Il propose aussi une présentation volumétrique des formes urbaines, dans le cadre d'une vue axonométrique ou plan d'apennalage.

On remarque l'ordonnance n° 74-26 du 20/02/1974 instituant les réserves foncières communales fut remplacé par la loi n° 91-11 du 27/04/1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique et garantie par la même la propriété privée.

2.4.2. Le contenu du POS.

Le plan d'occupation du sol est l'outil juridique et technique accompagnant le PDAU où est indiquée l'utilisation du sol c'est-à-dire ce que l'on peut faire concrètement d'un terrain sur la base de la surface utile et occupée au sol et du volume bâti. Contrairement au PDAU qui est un plan directeur, le POS est un plan de détail dont les documents graphiques, sont établis à une échelle plus grande.

Il est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagement et les règles et servitudes d'occupations au sol et de construction. Tout comme le PDAU, les POS sont opposables aux tiers, c'est-à-dire qu'ils ont force de loi. Ils constituent le véritable cahier de charge pour les constructions, dans un secteur donné, et une référence réglementaire pour les pouvoirs publics locaux.

Le POS est considéré comme l'instrument le plus près de l'architecte, par sa définition des modalités d'occupations morphologiques et fonctionnelles de la parcelle et les principales caractéristiques morphologiques du bâti. Il reste cependant assez souple dans son règlement et ne doit pas être très rigide en ne laissant que peu de place à l'initiative privée et à la création architecturale.

Le POS précise en outre le coefficient d'occupation au sol (COS), défini par le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

Et le coefficient d'emprise au sol (CES), défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain, précise les conditions de l'occupation de sol lié aux accès et voirie dont il peut être exigé une largeur minimum entre alignements, des voies, un accès indirect aux voies de grande circulation (autoroutes, roades). Une limitation de la longueur d'impasses éventuelles. Dans ces cas, sont prises en compte les exigences de sécurité et de lutte contre l'incendie que réclame la nature de la zone.

Les conditions concernant aussi les dessertes par les réseaux d'eau et d'assainissement. La réservation des espaces libres laissés aux piétons, comme cheminement représente un pourcentage minimum.

Il est exigé aussi un taux minimum de la surface de la parcelle aux espaces verts. Et de planter des terrains non construits, de plantes des reculs par rapport à l'alignement de constituer des écrans boisés autour de certaines installations techniques comme les citernes à gaz, ou des parkings de surface importante, ou encore de diviser des parkings de très grandes surfaces par des haies d'arbres.

Il est aussi exigé de réserver un nombre de places de stationnement par rapport à la surface de plancher construite.

Le règlement du POS prévoit les conditions particulières qui peuvent s'appliquer aux immeubles existants, par exemple l'interdiction de toute démolition, le respect de l'harmonie des façades en cas de transformation.

Pour ce qui est de la forme d'occupation, le règlement du POS détermine des prescriptions de nature morphologique, pour atteindre un minimum d'ordonnement de l'espace urbain. Ces prescriptions concernent notamment le lotissement, dont la division des sols peut être conditionnée, notamment en terme de surface des parcelles. Pour ce qui est aussi de l'implantation des constructions dans la parcelle par rapport aux voies avec l'alignement ou le recul par rapport à l'alignement aussi qu'aux limites de séparation (mitoyenneté ou non).

La hauteur de la construction par rapport à la voie, est réglementée aussi qu'à la limite de séparation et aux autres constructions de la même parcelle. La hauteur de la construction peut être exprimée en nombre de niveaux ou en mètres. Dans certains cas, un dépassement exceptionnel de la hauteur prescrite n'est pas à exclure (dérogation).

Il recommande pour l'aspect extérieur des constructions, l'échelle architecturale, l'expression des façades, toitures ou terrasses, matériaux et couleurs. Pour les installations techniques, un aspect satisfaisant peut être exigé ou encore qu'elles ne soient pas visibles à partir de la voie.

L'aspect des clôtures peut être unifié pour un nouveau lotissement. On peut interdire les clôtures d'aspect répulsif (comme celle des plaques d'amiante ciment par exemple) ou au contraire exiger des clôtures à écrans de verdure. Le chapitre sur la densité d'occupation fixe les possibilités maximales d'occupation du sol, ou droit de construire, pour chaque zone.

La densité d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'emprise au sol (CES) qui se combine avec les autres règles d'urbanisme. Le coefficient d'occupation au sol (COS) introduit un rapport entre la surface totale des planchers, considérée hors œuvre nette, et la surface foncière. Dans le calcul du COS sont exclues toutes les surfaces non habitables ou découvertes d'une construction. Le COS constitue le meilleur indicateur de la densité, car il met en rapport les surfaces prévues par les différents programmes architecturaux et la surface foncière et par conséquent, les capacités d'accueil pour les différentes zones d'une ville.

Le COS est une donnée maximale et non absolue du règlement, c'est-à-dire qu'elle ne peut être dépassée, mais on peut par contre construire sur la base du COS inférieure à ceux prescrits. Le COS représente aux mains de l'urbaniste, un véritable instrument outil d'encouragement (incitation) ou de découragement (dissuasion) de l'urbanisation. Prenons des exemples :

Pour préserver une zone non urbanisable (agricole ou naturelle) ou d'urbanisation future, où généralement les parcelles sont de grande surface, il est impératif de fixer des COS très faibles dits COS dissuasifs. Au contraire, le COS doit être élevé (incitateur), pour les zones à forte valeur foncière où une urbanisation diffuse serait antiéconomique et irrationnelle.

Par ailleurs, dans un urbanisme flexible et soucieux des avantages qu'engendrent des actions d'urbanisme particulières, le COS ne doit pas être un chiffre figé ; des possibilités de dépassement du COS ou dérogations au COS sont envisageables. Elles peuvent être inscrites explicitement dans le règlement ou survenir sans qu'elles ne soient prévues par celui-ci. Citons des cas de figure :

Dans une zone, on peut définir un COS différencié, selon les activités afin de favoriser un type d'activité par rapport à un autre. Pendant un temps, il existait, à Paris,

un COS égal à 2 pour l'habitat et un COS égal à 4 pour les bureaux ; c'était le résultat d'une politique d'encouragement de l'immobilier d'entreprise, pourvoyeur de ressources fiscales importantes, au détriment du logement considéré comme non rentable.

Il existe aussi une technique dite de transfert du COS, c'est-à-dire qu'un constructeur disposant de deux terrains peut accumuler leurs COS respectifs dans un seul des deux, augmenter ainsi ses droits de construire et concentrer son investissement.

Parfois, il est intéressant pour la collectivité de vendre des droits de construire, c'est-à-dire offrir à des investisseurs ou à des agents économiques un COS supérieur au COS théorique, en contrepartie de services bénéfiques pour les finances et le fonctionnement de la ville, notamment la construction d'équipements collectifs d'intérêt général ou l'aménagement d'espace public intégré ou adjacent à la construction prévue. Cette approche libérale de l'urbanisme, très développée au États-Unis, est basée sur l'opportunité (saisir les occasions qui se présentent), le financement (prendre l'argent là où il se trouve et où il peut être mobilisé facilement) et la rentabilité (réaliser des objectifs d'intérêt général au moindre coût pour la collectivité).

Au cours de la mise en place d'un nouveau POS ou la révision d'un POS existant, la collectivité peut accorder, par anticipation, aux constructeurs des COS différents de ceux prévus dans le règlement existant et correspondant aux nouvelles règles d'occupation des sols." ³³

Quant au coefficient d'emprise au sol (CES) dont sa valeur maximale est aussi déterminée par le POS. Il représente le rapport entre la surface au sol de la construction et la surface foncière (pourcentage des surfaces construites par rapport à la surface foncière). Le CES est toujours compris entre les valeurs zéro et un.

2.4.3 Le règlement d'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme qui représente une pièce essentielle du P.O.S. se résume comme la réponse aux questions, "que peut-on faire sur un terrain" ? "Comment peut-on le faire ? et "Combien peut-on en faire" ?

Le règlement établit avec précision les servitudes d'utilités publiques qui peuvent être considérées comme une restriction imposée à l'exercice de droit de propriété immobilière. Une servitude légale est une servitude qui a sa source juridique indépendante du Plan d'Urbanisme (par ex. les servitudes militaires comme les postes de

défenses militaires, les champs de tir, etc.). Une servitude de PUD découle des conditions et des options d'aménagement (par ex. limitation d'hauteur).

La restriction au droit de propriété s'exerce notamment en matière d'utilisation des fonds concernés par la présence ou la contiguïté d'aires et d'ouvrages d'intérêt collectif et porte soit sur les biens immeubles de toute nature que sur les plantations.

Les limitations sont dictées essentiellement par des exigences de sécurité, d'hygiène, de salubrité et de confort. En particulier, la notion de sécurité s'applique aussi bien aux aires et aux ouvrages d'intérêt public (par exemple : servitudes aériennes) qu'aux biens et aux personnes sis dans leur voisinage (par ex. servitude militaire pour les magasins à poudre).

Il y a aussi les servitudes visant la sauvegarde, le respect et le décor d'aires destinées à des usages particuliers comme par exemple les cimetières ou intéressées par des activités spéciales telles que les fouilles archéologiques ou pour la protection du sous-sol comme dans le cas des sources thermales.

2.4.4 Le plan de masse.

Le plan de masse est l'instrument qui donne une image possible et souhaitable de la composition urbaine, d'une portion de l'espace objet d'intervention explicitée par tous les éléments bi tridimensionnels (surface, volume, espaces non bâtis), techniques normatifs nécessaires pour que l'œuvre soit faisable et conforme aux dispositions du P.D.A.U. et à la réglementation de toute nature.

Lorsque le processus de conception et d'étude du plan de masse et les modes de réalisation du projet sont "unitaires", c'est-à-dire qu'il y a collaboration permanente entre les mêmes intervenants : architectes urbanistes, promoteurs et entreprises d'exécution, du début à la fin de l'opération, alors c'est bien cette image qui est matérialisée sur le terrain dans une élaboration urbanistique et architecturale définitive.

2.4.5 Les espaces extérieurs.

Les espaces extérieurs étant la conséquence directe de la règle du prospect entre les bâtiments ; instruis dans le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction et notamment dans la section qui régleme l'implantation et volume des constructions.

Dans son article 21, le décret prévoit une distance d'écartement, tel que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble vue sous l'angle de plus de 45° . Cet angle peut être porté à 60° pour la façade la moins éclairée. Toutefois, une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

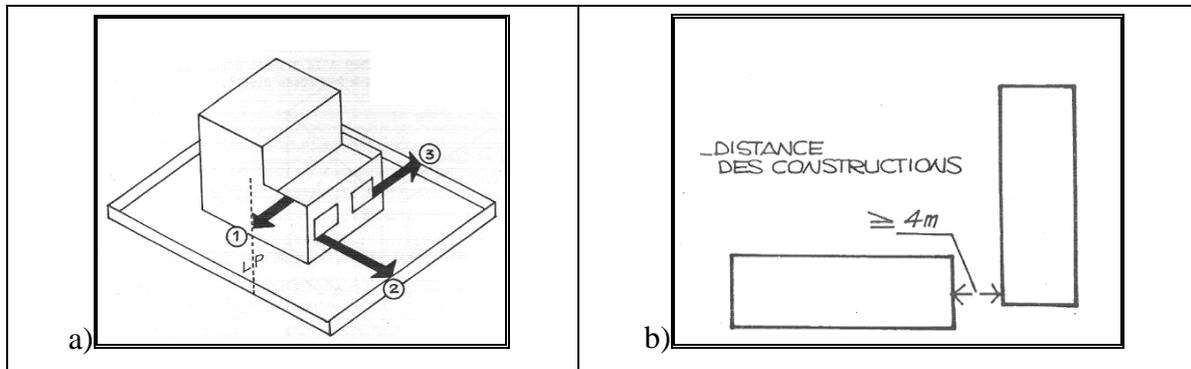


Figure 1.10 : a) Conditions d'implantation des constructions en mitoyenneté compte tenu des servitudes de "vue" : 1 : vue droite de la terrasse. 2 : vue droite de la baie. 3 : vue oblique de la baie.
b) Distance séparant deux bâtiments non contigus.

Source A.ZUCHELLI. Introduction à l'Urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine Tome 1. p 402 et 406.

Dans l'article 22 le législateur impose dans les ensembles de plus de vingt logements à ce que soit la moitié, au moins des façades percées de baies servant à l'éclairage des pièces, d'habitation doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant deux cents jours par an. Et que la moitié des pièces d'habitation prennent jour sur les façades répondant à ces conditions. Le reste des autres pièces dont les baies qui ne donnent pas sur la façade sus citée ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui a l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal.

C'est donc cette conception hygiéniste répondant aux recommandations de la charte d'Athènes qui fait que plus l'immeuble est haut plus l'espace d'écartement est important et rend plus difficile son occupation et se trouve automatiquement ajouter aux autres "espaces verts" dont la gestion et l'entretien laisse beaucoup à désirer.

Dans son article 23, le décret sus cité interdit tout bonnement de dépasser la hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique comptée horizontalement entre tout point de celui-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé. Ceci concerne même les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur

effectuée des voies privées étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

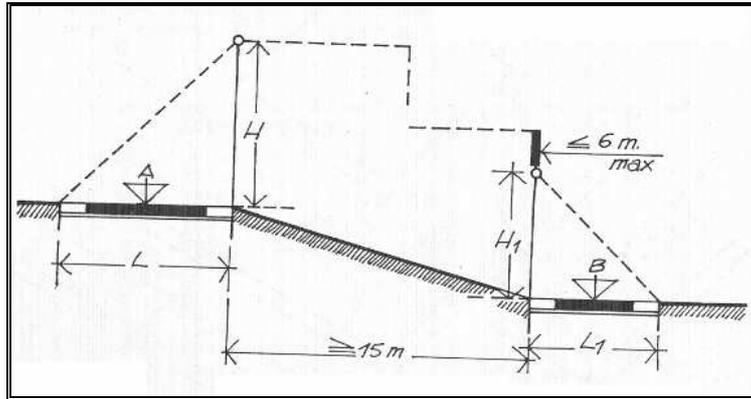


Figure 1.11 : Hauteur des constructions. Construction sur deux voies ($L \neq L_1$) ou sur un dénivellement du terrain et ayant une profondeur de quinze mètres maximum.

La hauteur de la construction est réglée par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé. L'excédant ne doit pas dépasser de six mètres la hauteur calculée sur la voie plus étroite ou le niveau plus bas.

Source A.ZUCCHELLI. Introduction à l'Urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine Tome 1. p 403.

Le législateur admet toutefois une tolérance de deux mètres lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, la même tolérance est admise pour les murs, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnue indispensable.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de la façade prise en son milieu pourra régner sur toute la longueur à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol cette tolérance ne puisse excéder trois mètres.

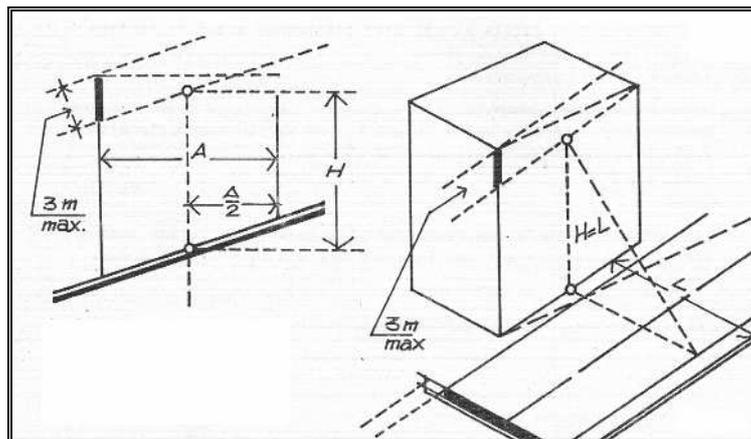


Figure 1.12 : Construction sur une voie en pente : détermination de la hauteur.

Faire d'abord le rapport de $H = L$ sur la médiane de la construction ; tirer ensuite la droite parallèle à la pente jusqu'à couper l'arrête de la construction situé vers le bas de la pente ; sur l'arrêt, la hauteur est augmentée de six mètres maximum, et de là il faut tirer la droite parallèle au sol pour déterminer la hauteur définitive de la construction.

Source A.ZUCCHELLI. Introduction à l'Urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine Tome 1. p 402.

Le reste du décret établit le règlement de la hauteur de la construction en bordure des voies différentes. Ceci n'a pas de rapport avec les espaces résidentiels dans le plan de masse qui concerne notre sujet.

Par contre, l'article 24 codifie la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment de la limite du terrain qui est la plus rapprochée, elle doit être au moins égale à la moitié du bâtiment considéré sans être inférieure à quatre mètres.

Lorsque les façades ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de deux mètres.

CHAPITRE 3

LES ESPACES EXTÉRIEURS ET LE LOGEMENT

La création et l'aménagement des espaces extérieurs dans les zones d'habitat urbain, doivent résulter d'un dialogue fructueux et crédible, sur un pied d'égalité entre tous les groupes intéressés. C'est ainsi que la réussite de l'aménagement des espaces extérieurs dépend à long terme d'une participation réelle des habitants du quartier et des relations saines entre les différents groupes de la communauté et les pouvoirs locaux.

3.1. Les acteurs urbains producteurs d'espace.

Par ce terme, on entend l'individu ou le groupe, ou l'organisation qui initie une action et qui a des effets directs ou indirects sur son entourage et son environnement. Le schéma classique du système des acteurs qui intervient dans la conception du projet architectural se limite à trois principaux acteurs qui sont : (voir schéma ci-dessous)

- **La maîtrise d'œuvre** : elle concerne directement l'architecte par son travail spécifique sur l'enveloppe et l'usage. Cette instrumentation de l'usage relève de la compétence propre de l'architecte, car il a été formé pour traduire ces usages en formes, matières, lumières, articulations fonctionnelles et espaces de confort. Ce transcodage qui consiste à traduire le programme en langage et codes architecturaux est une opération qui réclame une connaissance approfondie des us et coutumes d'une société.

Le projet doit s'insérer dans le tissu urbain et en même temps participer à son développement. L'enveloppe est, avec l'usage, le lieu où la culture de l'architecte, sa connaissance de la ville et de la société, sa sensibilité esthétique se manifestent avec le plus de force et de discernement.

Il est un fait que l'architecture se révèle d'abord par son enveloppe ; c'est pourquoi l'esthétique des façades reste une préoccupation majeure de tout architecte et même si celui-ci s'entoure de plasticiens, de la couleur et de la lumière ou d'un scénographe avec

lesquels il discute des situations; des dispositions, des effets de nuit et de jour, l'architecte se réserve toujours la décision finale.

Dans l'espace résidentiel, l'architecte intervient dans la conception entre les constructions, qui comprennent les habitations, les annexes, les équipements et les installations techniques ; les espaces non bâtis qui sont constitués d'espace vert, de place ou placette et autre espace libre.

Les réseaux qui comportent le système routier, le système de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, d'évacuation des eaux usées et pluviales. Les surfaces nécessaires à ces divers composants sont calculées en appliquant les normes sectorielles et les dispositions de la planification urbaine (POS - PDAU, etc.)

- La maîtrise d'ouvrage : l'autre acteur principal du projet est celui qui détient l'argent et commande l'ouvrage. Il définit par le programme, l'usage, le fonctionnement et le niveau de confort, des espaces du futur bâtiment. Pour élaborer le programme, il se fait aider par un programmeur, le plus souvent un architecte, qui tente d'anticiper les problèmes architecturaux et techniques en formulant les objectifs en des termes susceptibles de nourrir la conception.

Si le maître de l'ouvrage public est tenu de recourir assez souvent à la procédure du concours, pour choisir le maître d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage privée est libre de toute initiative. Elle mettra souvent le plus grand soin à choisir l'architecte de façon à se garantir les plus grandes chances de réussite. Elle se renseignera sur le niveau de compétence de l'architecte, sur les moyens matériels et humains dont il dispose dans l'agence, afin de se rendre compte si ceux-ci sont à la hauteur de l'opération envisagée.

Le maître de l'ouvrage s'informerait sur la qualité des réalisations antérieures de l'architecte, particulièrement dans le domaine qui l'intéresse, mais il se permettrait aussi de le choisir en fonction de critères plus personnels et subjectifs, ce qui est beaucoup plus difficile à réaliser pour un maître d'ouvrage public. Il est de plus en plus fréquent, que le maître de l'ouvrage renforce son pouvoir en louant les services d'un spécialiste qui participera à ses côtés, à toutes les réunions et discutera directement avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises.

Pour le maître de l'ouvrage, les espaces libres extérieurs sont toujours implicites dans la compréhension de la cité. Leurs aménagements font partie du lot VRD (voirie et réseaux divers), et n'ont pas de chapitre budgétaire dans l'opération.

Après la réalisation des logements, les voies de circulation, de parking et les installations et services communautaires, le peu de crédit qui reste est alors alloué à ce qu'on appelle communément les espaces verts. On n'a même pas recours à des paysagistes ou des botanistes, et la tâche incombe généralement à l'architecte pour parfaire le plan de masse. La verdure est réalisée comme décors nécessaires à l'inauguration de la cité par les autorités. Cette conception inadéquate chez le maître de l'ouvrage est particulièrement regrettable, car les espaces extérieurs libres demeurent un élément fondamental dans l'habitat urbain.

- **Les usagers** : Ce sont des acteurs qui n'apparaissent qu'indirectement, selon le degré de reconnaissance social et culturel que le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre manifestent l'un à travers le programme et le financement, l'autre par l'attention qu'il prendra à choisir les équipements relatifs au confort.

Actuellement, le système d'acteur est organisé pour qu'il ne soit pas nécessaire de consulter les futurs utilisateurs. Parfois, il y a des projets qui échouent, parce qu'une association d'usagers ou un comité de défense s'est mobilisé pour dénoncer l'absence de consultation.

Dans certains pays, les défenseurs de l'environnement sont nombreux et souvent représentés à tous les niveaux de la vie sociale et politique.

"En France, la défense de l'environnement et de la qualité de vie ne font guère partie des préoccupations de l'État. Les gouvernements ne vont plus pouvoir ignorer longtemps ces lieux de discussion que constituent les associations d'usages et les comités de défense du cadre de vie dont le nombre se multiplie et qui demandent de plus en plus à être représentés dans les organismes de concertation et de décision, en particulier en ce qui concerne l'architecture, la ville et l'aménagement du territoire. Nous considérons que beaucoup de petites et grandes erreurs architecturales et urbaines pourraient être évitées si les opérations étaient présentées et discutées avant d'entrer dans la phase du projet; les constructions en seraient plus pertinentes, plus respectueuses de l'environnement et mieux acceptées par les habitants".³⁴

À l'heure actuelle, la présence des usagers dans le processus de production de la ville, est un enjeu majeur. En particulier, le domaine de l'habitat où cette représentation a le plus de chance de se réaliser, par la médiation d'enquêtes sociologiques cherchant

à évaluer le bien-être (ou le mal-être) et le niveau d'appropriation des habitants, peut avoir une certaine efficacité pour le projet.

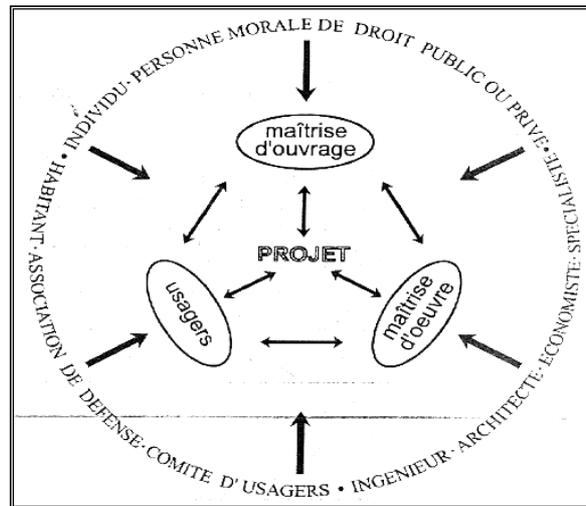


Figure 1.13 : Système d'acteurs. Composé des 03 entités actives.

Source : O. TRIC conception et projet en architecture p 211.

Le schéma décrit la relation d'acteur, et la composition des trois unités actives (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, usagers). Ceci nous permet de comprendre les relations qui s'établissent au cours de la phase de conception.

3.2. Les espaces extérieurs dans l'habitat moderne à travers la littérature

On ne peut regarder le logement et l'immeuble d'une manière isolée; ils font part d'une structure spatiale et fonctionnelle plus vaste qui comprend les espaces extérieurs en rapport direct avec le logement et l'environnement des habitations. Le tissu se compose de trois éléments : les bâtiments, les espaces intermédiaires de caractère public, privé ou communautaire et les systèmes et réseaux d'accès et de circulation.

L'urbanisme moderne, dans le dessein d'améliorer l'habitabilité des logements et de créer des conditions égalitaires en ce qui concerne, verdure, air et lumière pour tous les habitants, a inventé un espace homogène et du même genre autour du bâtiment.

Les caractères spatiaux, souvent peu explicites de l'urbanisme moderne se distinguent comme suite :

3.2.1 Les espaces monofonctionnels.

Dans le domaine de l'habitat, ce sont surtout les espaces pour la circulation automobile et les places de stationnement.

L'augmentation rapide de la motorisation individuelle détermine de plus en plus notre vie quotidienne. Elle conditionne notre mode de vie et elle détermine la configuration de notre environnement.

Les espaces nécessaires pour la circulation motorisée et les places de stationnement deviennent continuellement plus grands, ils déterminent et dominent la structure spatiale de nos quartiers résidentiels nouvellement construits.

"Ces routes assurent les liaisons entre les immeubles d'habitation, les équipements résidentiels et le système routier urbain. Elles reçoivent et diffusent le trafic véhiculaire et piéton. Elles sont utilisées aussi par le transport en commun".³⁵

3.2.2. Réseaux d'accès et de circulation.

En matière de structuration urbaine, le rôle principal appartient au réseau de voirie qui modèle le quartier alors que les réseaux divers s'adaptent généralement plus facilement au plan de masse.

Dans l'organisation de l'espace, la route est appelée à satisfaire en des moments les plus importants dans la vie de l'homme : le mouvement. Ce mouvement est une nécessité physiologique – psychologique et constitue un impératif de la vie sociale et économique.

L'étude d'un réseau routier nouveau ou l'aménagement et l'extension d'un réseau doivent évidemment répondre aux rôles et aux caractéristiques de l'agglomération objet d'analyse en attribuant aux routes des fonctions spécifiques.³⁶

Nous pouvons dire aussi que la voirie participe à la définition du cadre de vie et du paysage urbain. Elle assure une fonction sociale du fait qu'elle constitue un lieu privilégié de rencontre, d'échange et de jeux d'enfant.

3.2.3. Nomenclature et classification des routes.

Nous montrerons dans ce chapitre à travers des exemples quelques principes d'organisation des réseaux de circulation et leurs conséquences sur l'urbanisme du quartier.

La rue de desserte : ou la ruelle, sert tout d'abord à desservir les différents groupes d'habitation et les raccordements aux voies de branchements. C'est un espace collectif ouvert à proximité du logement, permet l'accès aux habitations, les jeux d'enfant, le stationnement de voitures, les rencontres, etc.

Elle doit permettre d'assurer le bon déroulement de certains services urbains tels l'évacuation des ordures ménagères, le déménagement, etc.

La rue de branchement qui est par contre une distribution secondaire, assure la liaison entre les rues de desserte et les centres locaux aux voies de ramassage. Ceux-ci délimitent les éléments primaires, les subdivisent en une série d'éléments secondaires et se raccordent aux rues de liaison qui sont une distribution primaire.

La rue de liaison qui traverse et divise les zones construites par exemple, une zone de loisir et une zone industrielle, sert en même temps de liaison entre leurs divers éléments primaires et entre les diverses zones.

Une rue à grande circulation qui relie les autoroutes ou voies rapides de transit aux diverses zones construites. Elle doit traverser les routes de liaisons et collecter le flux. Les autoroutes et voies rapides de transit qui sont généralement les routes nationales ou régionales, traversent une partie de la ville ou passe à proximité de l'agglomération. Ce sont des voies à circulation rapide.

3.3. Les caractéristiques selon leurs fonctions.

Une route pour être fonctionnellement efficace, doit viser sa "spécialisation". Le principe de la hiérarchisation des voies est déterminant pour l'organisation du quartier dans la mesure où sa bonne application dégage celui-ci des trafics de transit et permet une organisation rationnelle de la voie de desserte pour l'usage exclusif des usagers du quartier.

Nous avons ainsi deux grandes catégories de routes à savoir, les routes de circulation et les routes de service. Le rôle des routes de circulation est de canaliser la circulation la plus dense à travers la ville.

Le rôle des routes de service est d'écouler une circulation véhiculaire à moyen rayon de déplacement, ayant origine et/ou destination dans les limites de la même route, compte tenu des fonctions particulières qui lui sont attribuées. Les routes de service se distinguent en routes commerciales, routes industrielles, routes résidentielles et les routes "vertes". Ces routes doivent prendre en considération le trafic véhiculaire, public et privé et le trafic piéton. C'est-à-dire deux types de trafic souvent en conflits et pourtant interdépendants.

À cet égard, il faut leur attribuer des « couloirs » correspondants et avoir un contrôle strict des "points de conflits" (passages cloutés, feux de signalisations, agent de la circulation).

3.3.1. Les routes "commerciales".

Leurs fonctions sont liées aux équipements qui les bordent et qui sont spécifiques d'une aire commerçante : magasins, boutiques, grandes surfaces de commerce, services et bureaux. Il est souhaitable que la route soit accompagnée de parking ou d'aire de stationnement localisés aux abords de la zone commerçante proprement dite.

Les croisements sont à niveau avec les autres rues. Pour améliorer, la fluidité et la continuité du trafic piéton, celui-ci doit être organisé, dans la mesure du possible, sur des niveaux différenciés moyennant passages inférieurs et passerelles.

3.3.2. Les "routes résidentielles".

Ces routes assurent les liaisons entre les ensembles d'habitation, les équipements résidentiels et le système routier urbain. Elles reçoivent et diffusent le trafic véhiculaire et piéton. Elles sont utilisées aussi par le transport en commun.

À cet égard, il faut étudier la position des arrêts pour assurer une bonne accessibilité à pieds ne dépassant pas une distance de 300 à 400 mètres. Le parcours à pieds doit être aisé, sur et agréable. Les croisements sont à niveau, c'est-à-dire à ras du sol soit pour le trafic véhiculaire que piéton.

Au sujet de la structuration routière des zones d'habitat, organisée en groupement d'habitation unités de voisinage ou grand ensemble ; les critères d'organisation des circulations seront fonction de la conception et du modèle résidentiel adopté.

3.3.3 Les routes industrielles.

Elles assurent la desserte des zones industrielles où sont localisées les unités de production, les dépôts et les aires de stockage ainsi que les bâtiments de bureaux destinés aux activités de service à la production et les équipements socio-éducatifs et sportifs.

3.3.4 Les "routes vertes".

Elles assurent la desserte des zones vertes, boisées, aménagées et/ou équipées, destinées à recevoir un trafic exclusivement piéton avec des pistes cyclables éventuelles. Le tracé du réseau des "routes vertes" doit être étudié de manière à respecter et mettre en valeur les qualités du site.

3.4. Les voiries comme structure urbaine de quartier.

En matière de structuration urbaine, le rôle principal appartient au réseau de voirie qui modèle le quartier alors que les réseaux divers s'adaptent généralement plus facilement au plan de masse. Il importe donc de réserver, à l'échelle du quartier, une place particulière aux voiries.

Circuler est une fonction essentielle de la vie urbaine. A l'intérieur du quartier la possibilité de circulation : accéder aux commerces, profiter des équipements, assurer des relations de voisinage, est un facteur de qualité de vie pour les habitants.

A l'échelle du quartier les réseaux assurant les déplacements : voiries automobiles, cheminements piétons, réseaux de transport en commun constituent l'armature principale du plan de masse. Le principe retenu pour organiser les circulations détermine pour une bonne part le parti d'urbanisme à l'échelle du quartier.

D'autre part, les voiries et leurs annexes (parcs de stationnement, haltes-bus, etc.) consomment une part importante de l'espace ont une organisation judicieuse réduisant leur emprise au sol et est source d'économie.³⁷

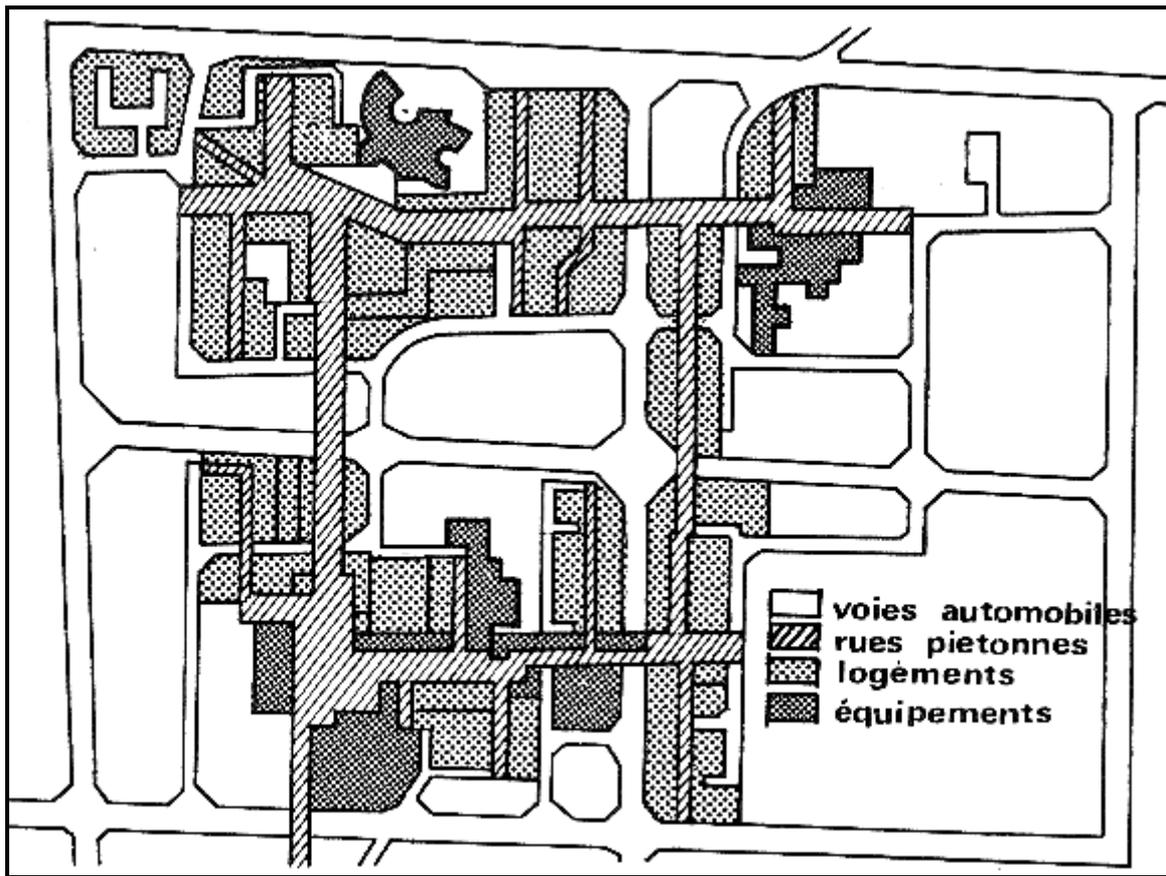


Figure 1.14 : Les réseaux de voiries automobiles et piétonnières.

Source : S.M.U.H. (secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat) in revue Planification Habitat Information pp 69.

3.5 Système d'accès.

Structurer un espace résidentiel, unité de voisinage ou quartier ne signifie pas le remplir de construction plus ou moins ordonnée et fonctionnellement disposée selon les contraintes du site et conçue conformément aux dispositions du programme reçu des promoteurs de l'opération.

Structurer un espace résiduel veut dire donner à ses composants la position et la forme qui conviennent le mieux à la matérialisation d'une manière d'habiter proposée et de l'idée d'organisation qui la rend manifeste et réalisable pour la partie elle-même et pour son intégration à l'environnement urbain.³⁸

On a continué de classer la voirie en trois grandes classes : primaire, secondaire, tertiaire correspondant à une hiérarchie à trois niveaux. Le réseau primaire qui a pour principale mission d'assurer les déplacements à l'échelle de la ville.

Le réseau tertiaire qui à l'autre extrême, dessert les logements. On peut le définir comme l'ensemble des voies et des terrains annexes (voies de service, aire de parking,

voies piétonnières pour l'accès aux immeubles) mis à la disposition du public pour se déplacer jusqu'au seuil de l'immeuble privé.

Le réseau secondaire, réseau intermédiaire qui se définit surtout par différence et dont les services rendus à l'échelle de la zone ou du quartier. Le principe de hiérarchisation, des voies est important pour le bon fonctionnement de la ville. Il est également déterminant pour l'organisation du quartier dans la mesure où sa bonne application dégage le quartier des trafics de transit et permet une organisation rationnelle de la voirie de desserte pour l'usage exclusif des usagers du quartier.³⁹

3.6 Mesure d'aménagement des espaces de circulation.

Les mesures qu'on peut imaginer afin de réduire la circulation se caractérisent généralement par :

Un changement dans le revêtement et le pavage de la rue pour abolir la séparation stricte entre l'espace pour les voitures et l'espace pour les piétons et ainsi réduire la vitesse ; ou la réalisation d'un profil en travers plus étroit (des rétrécissements) en entrée et sortie des rues ou autres points signifiants; réduction à une seule voie avec des possibilités d'évitement tous les cinquante mètres.

On peut aussi utiliser des "Obstacles" à la circulation comme des dos-d'âne, des seuils, des déplacements de la chaussée, possiblement marqués par des arbres, des plantes ou autres éléments bien visibles.

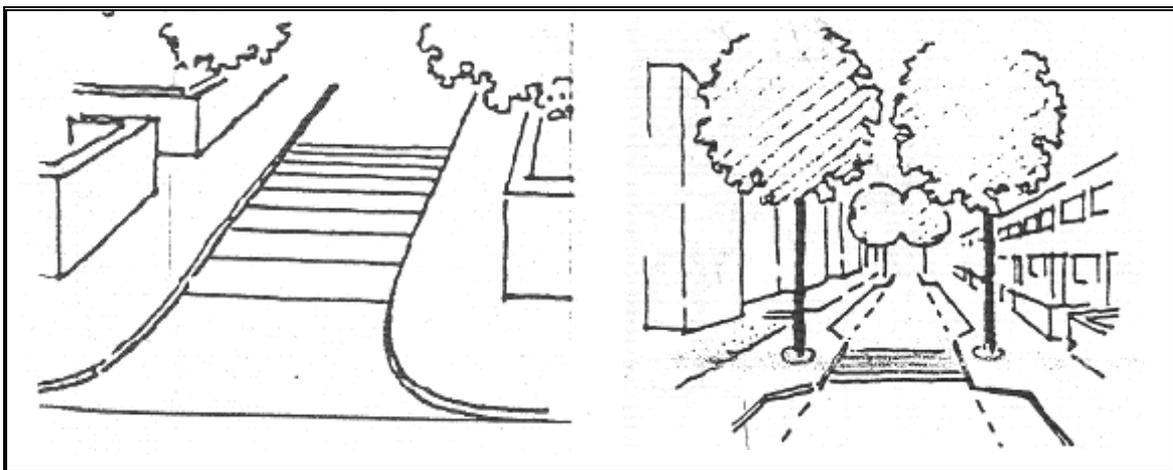


Figure 1.15 : Mesures pour réduire la circulation (II).

a) frein optique par une densification de ligne transversale. b) plantation d'arbres.

Source : l'habitat urbain. N° 1, 10/92 Ed. École Polytechnique et d'architecture et d'urbanisme. Alger.

- Restructuration et remodelage de l'espace de circulation par des arbres, des plantes, des revêtements variés, des bancs, des petits éléments de jeux, des bassins d'eau, etc.



Figure 1.16 : Exemple de traitement d'espace extérieur dans les ensembles d'habitation moderne.

Source : S.M.U.H. (secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat) in revue Planification Habitat Information pp 106.



Figure 1.17 : Exemple de traitement d'espace extérieur dans les ensembles d'habitation moderne. Un plan d'eau.

Source : S.M.U.H. (secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat) in revue Planification Habitat Information pp 106.

3.7 Places de stationnement.

Aujourd'hui, le stationnement des voitures joue un rôle prédominant dans l'utilisation du sol surtout dans les zones à grande densité et utilisation intense; les places de stationnement risquent de supprimer et de supplanter dans une large mesure les autres usages des espaces libres.

Les surfaces nécessaires pour le stationnement des voitures deviennent continuellement plus grandes. Dans la ville fonctionnellement différenciée d'aujourd'hui, chaque voiture a besoin de plusieurs places de stationnement aux différentes destinations; près du logement, du lieu de travail, du centre commercial, du centre sportif, etc.⁴⁰

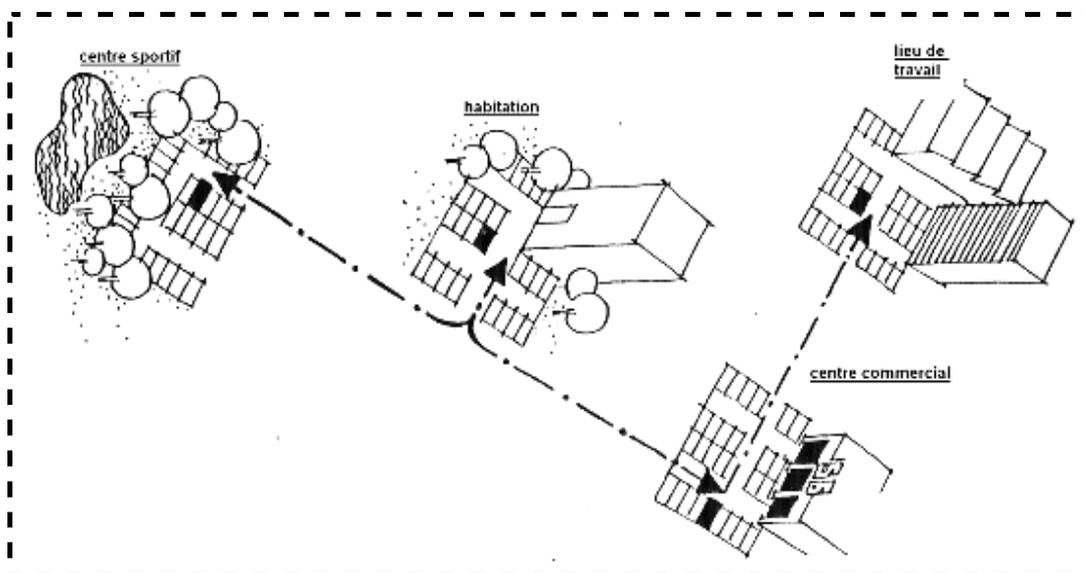


Figure 1.18 : la demande de places de stationnement dans une structure urbaine fonctionnellement différenciée.

Source : L'Habitat Urbain N° 1, 10/92. Ed. EPAU (École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme) pp E31. Complété par l'auteur.

3.7.1 Intégration et aménagement des places de stationnement.

La surface nécessaire pour une place de stationnement comporte en moyenne vingt-trois mètres carrés. La surface urbaine totale nécessaire pour le stationnement comporte en moyenne trente mètres carrés par voiture. L'utilisation multiple des espaces de stationnement est liée à l'emplacement de ceux-ci dans la zone d'habitat. En effet la plus-part, des places de stationnement dans les quartiers résidentiels, n'est pas occupées pendant toute la journée. C'est-à-dire que les places de stationnement doivent être aménagées de sorte qu'elles puissent être utilisées aussi par d'autres activités : jeux d'enfants, réparation, récréation, etc.

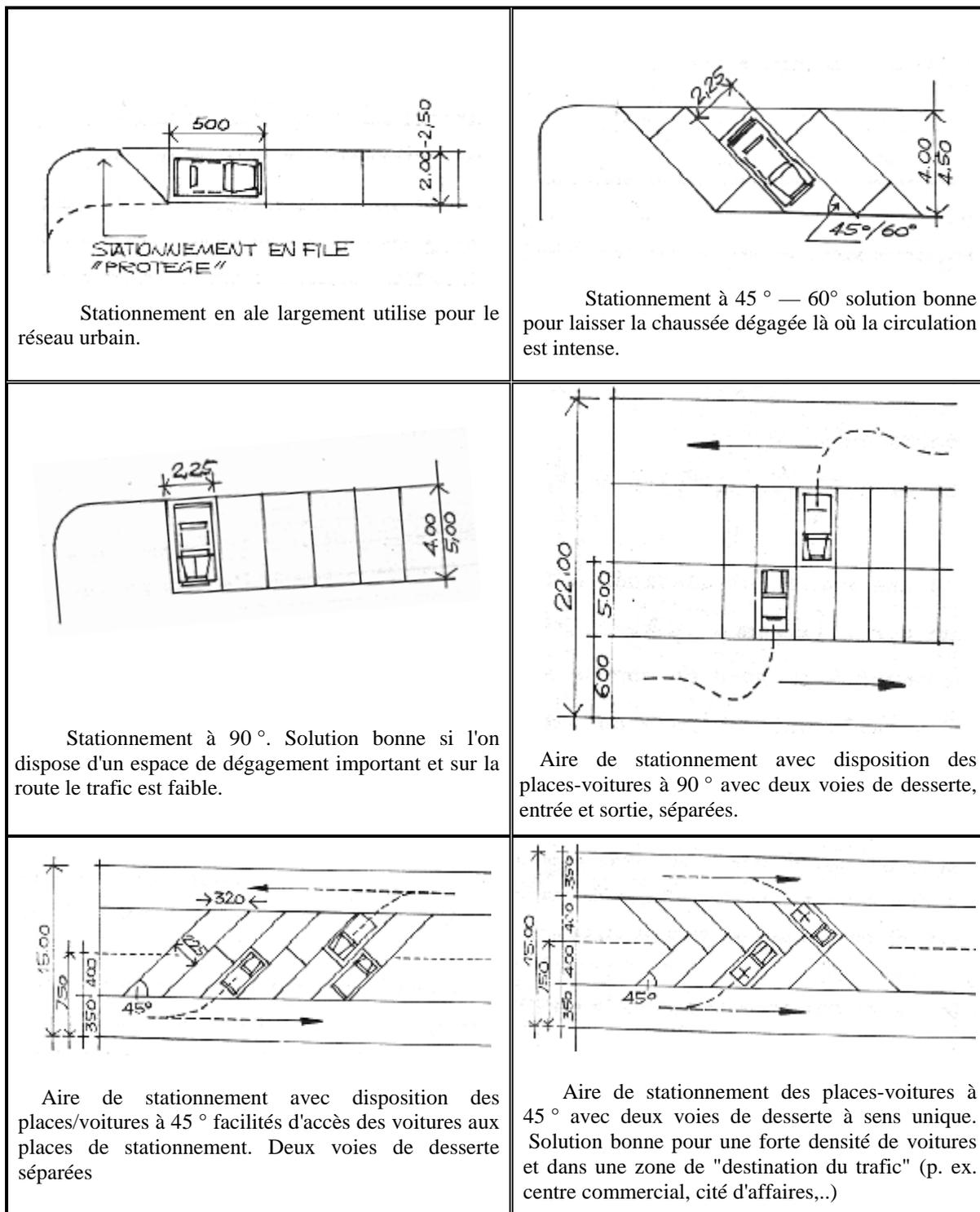


Figure 1.19 : surface nécessaire pour différents modes de disposition des places de stationnement.

Source : Zucchelli Alberto " introduction à l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine" recueil des cahiers d'urbanisme. Ed Office des Publications Universitaires, Alger 1983. Vol 2 pp 406 407.

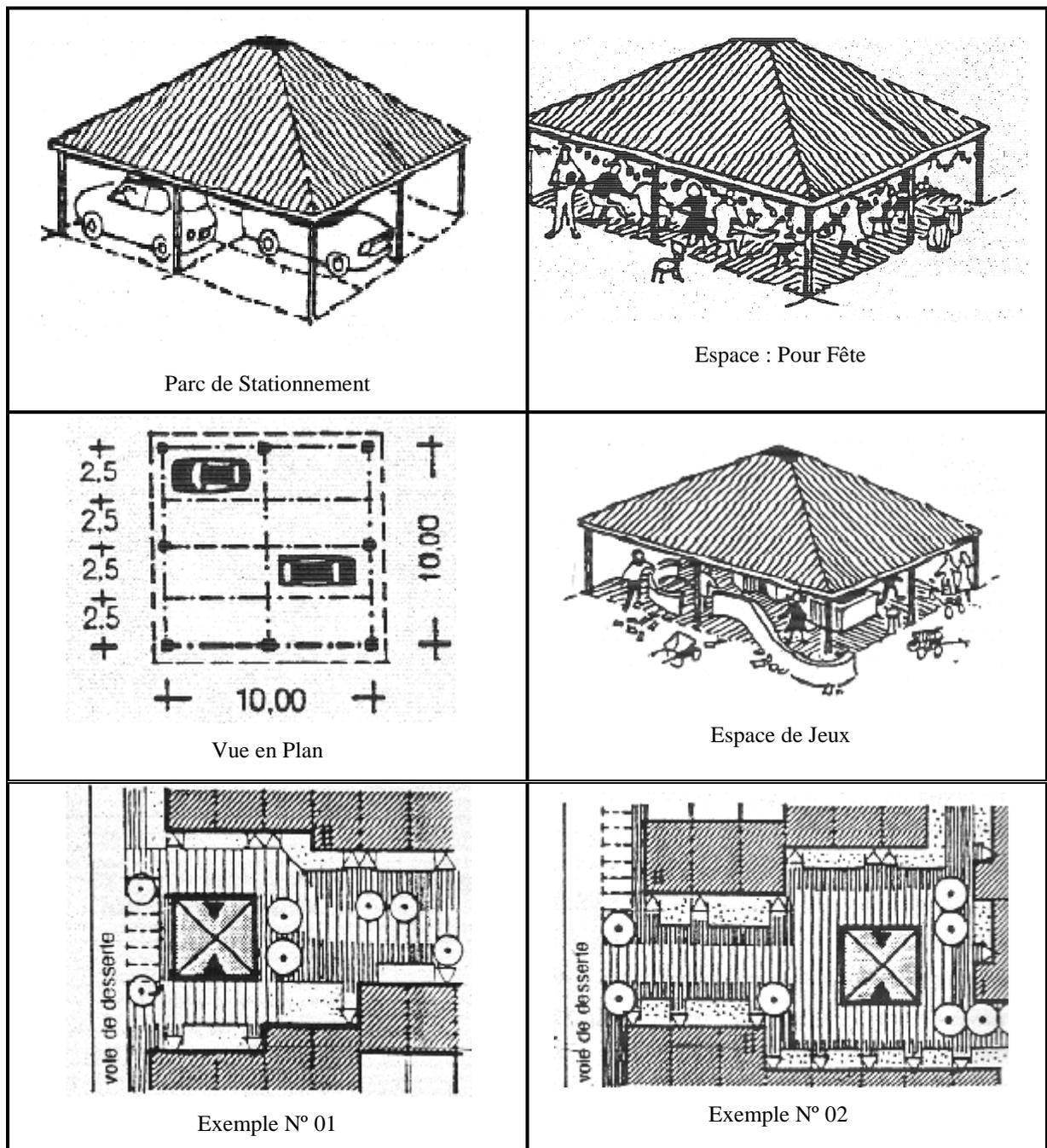


Figure 1.20 : La réalisation d'un espace couvert multifonctionnel.

Source : L'Habitat Urbain N° 1, 10/92. Ed. EPAU (École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme) pp E39.

3.7.2. La solution des garages collectifs.

Il va sans dire que la réalisation du stationnement sous forme de garages groupés permet de limiter la surface consacrée à la voirie et offre une plus grande liberté dans l'organisation de l'espace. La circulation automobile n'est plus gênée et les espaces collectifs peuvent être réservés à la circulation piétonne et à l'animation sociale.

Le groupement des aires de stationnement, s'adapte à des plans de masse très divers, et le concepteur peut innover en matière de groupement de maisons.

Nous avons trouvé l'idée très pertinente exprimée dans le plan de masse de la cité de Roissy en Brie (PH et M DESLANDE). (Voir ci-dessous)

Les architectes qui ont dessiné le plan de masse ont pris comme principe de grouper les garages et parcs de stationnement à l'entrée de l'ensemble d'habitation.⁴¹

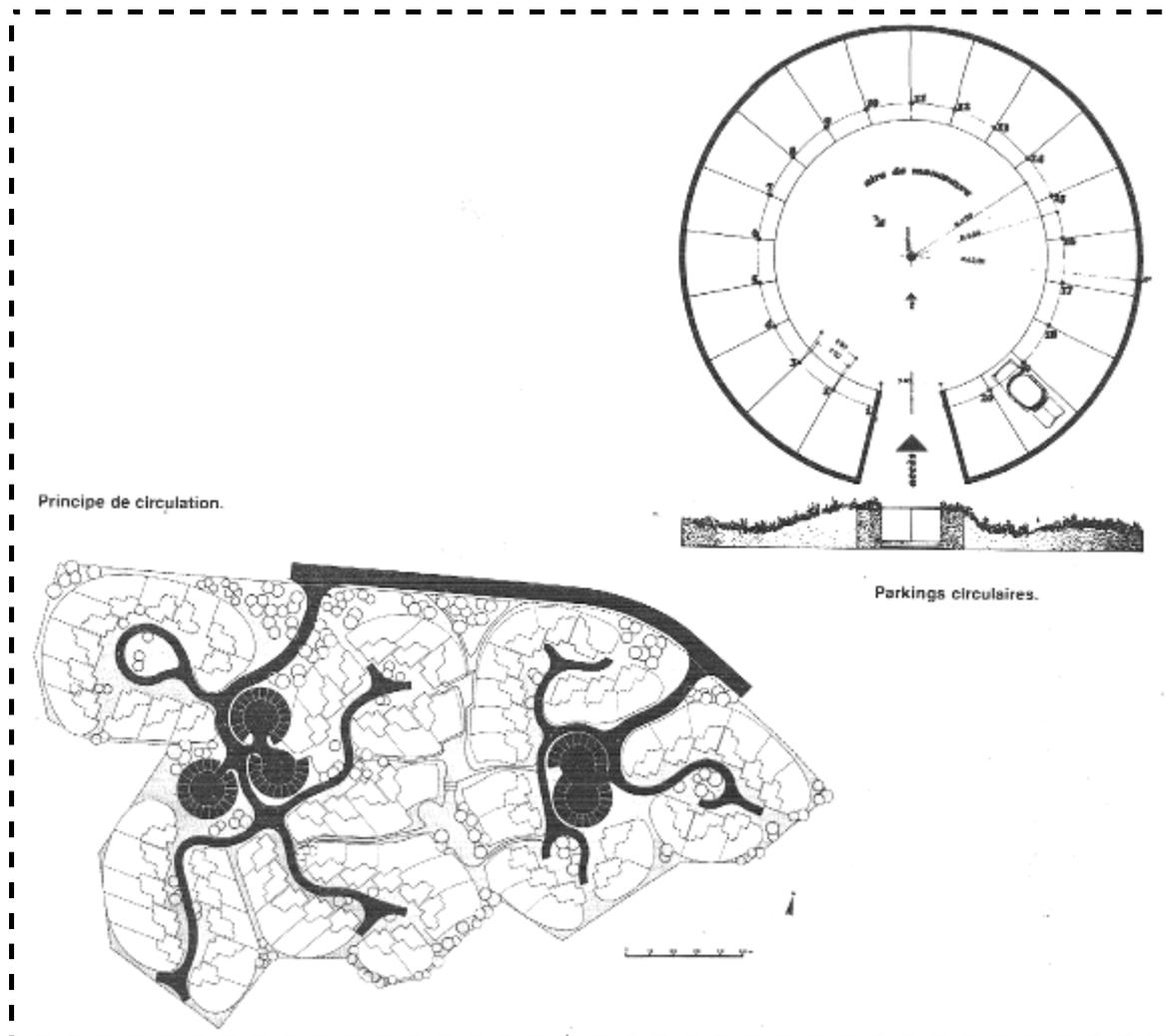


Figure 1.21 : plan de masse de la cité montrant l'emplacement des garages et le détail de celui-ci.

Source : S.M.U.H. (secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat) in revue Planification Habitat Information pp 72.

Il est à noter, dans cet exemple, que l'application du principe des aires de stationnement groupé a permis une conception très organique du plan de masse avec des allées aménagées pour l'usage principal des piétons et l'usage occasionnel des véhicules de service.

Pour les opérations de logements individuels ou les maisons à gradin, la solution de parking souterrain, réduit considérablement l'espace consacré à l'automobile. L'exemple retenu pour illustrer ce principe est le projet des architectes Andrault et Parat « les maisons Gradins Jardin». Il représente un modèle d'habitat intermédiaire qui regroupe quelques dizaines de logements superposés en retrait les uns par rapport aux autres sur deux ou trois niveaux. La forte densité d'habitation a pour conséquence une demande importante en place de stationnement. Si on a recours à des stationnements en surface, la consommation d'espace devient considérable.

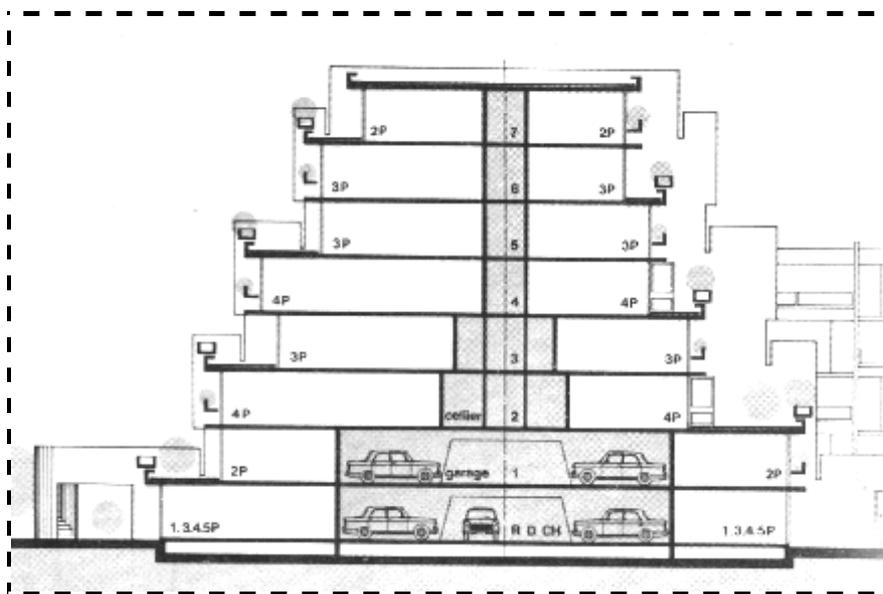


Figure 1.22 : coupe théorique montrant la situation des garages souterrains

Source : S.M.U.H. (secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat) in revue Planification Habitat Information pp 74.

3.8 Les exigences des différents groupes sociaux vis-à-vis de l'espace extérieur.

Beaucoup d'activités qui ont à faire avec l'habitat et la vie sociale ne peuvent pas se développer exclusivement à l'intérieur du logement. Ils ont besoin d'un rayon d'action plus grand. Le logement dans les ensembles collectifs est conçu avec le minimum d'espace vital, pour plusieurs raisons; d'ordre économique notamment. Normalement, ce manquement est pris en charge par des espaces complémentaires, extérieurs au logement, collectif ou communautaire.

Une grande part de la population des grands ensembles (enfants ; personnes âgées, handicapées...) qui ne sont d'ailleurs pas très mobile, ou leur déplacement est limité dans le temps et l'espace, dépend en premier lieu du logement (espace d'hébergement) et de son entourage .

3.8.1 Les jeunes.

D'une certaine manière, les activités les plus fréquentées dans les temps libres par les jeunes et les loisirs préférés en dehors de la famille et l'école sont généralement : le "cinéma ou salle vidéo", les salles de jeu, la pratique de sport, les sorties en plein air et les visites chez des camarades. Car même la télévision on préfère la voir en groupe. Viens ensuite, mais loin derrière les spectacles sportifs (match de foot, compétitions sportives, etc. (quand cela est possible). Pendant les vacances d'été la recherche des plans d'eau, d'oued, et de plage est très prisée.

Dans la plus part des cités d'habitations et en particulier, notre cas d'étude, ce sont des sites monofonctionnels et se traduisent par le manque de lieux d'animation, pas de café, peu de commerce, de terrasses et d'espace fleuri avec des bancs.

L'espace n'est pas celui du « public », mais celui de la voiture, et les jeunes qui fuient les logements inconfortables pour des familles nombreuses, ou les tensions familiales, ne savent où aller. Nous avons plus d'une fois, remarqué des attroupements de jeunes autour d'une table de dominos ou une table de jeux installés n'importe comment. Par temps pluvieux et froid, ce sont les cages d'escaliers, et les entrées d'immeubles qui sont appropriés comme espaces de regroupement.



Figure 1.23 : Les jeunes dans la cité Theniet el Hadjar MEDEA occupant l'entrée n° 2 de l'immeuble.

Source : photo prise par l'auteur en juin 2004.

Dans l'entourage des cités d'habitations, il faut des espaces autodéterminés et intégrés tels que : des lieux de rencontres informels, des locaux pour des activités communes et des terrains de jeux et de sport.

Quant aux parents, ils sont plus ou moins rassurés pour leurs enfants quand ils les voient occupés à proximité par des activités saines et contrôlées.



Figure 1.24 : Les jeunes dans les grands ensembles semblent désœuvrés et oisifs.

Source : Entre les tours et les barres : A. Faure Ed. Certu p 55

3.8.2 -Les personnes âgées.

La quote-part des personnes âgées augmente de plus en plus, et ce pour plusieurs raisons : la baisse de la mortalité et l'espérance de vie qui s'est améliorée.⁴² C'est une population qui ne peut être négligée de par leur présence physique et pour des raisons éthique et morale. Le respect de cette catégorie est présent chez tout un chacun. Leur mobilité est très réduite de par leur mode de vie (retraité) et leur incapacité à fournir de grand effort (voyage, grands travaux, conduite, etc.) une grande partie de leur journée est occupée par de menues occupations comme le jardinage quand il existe, des contacts de proximité et la pratique du culte. (Parfois, la garde et la promenade des tout petits enfants leur font passer le temps.)

Pour cela, ils ont besoin de contact sociaux à proximité immédiat et leurs logements, dans des espaces extérieurs aménagés ou des endroits où ils peuvent se retrouver se reposer, communiquer et observer. Comme par exemple un équipement de culte tel qu'une petite mosquée avec des espaces extérieurs où ils peuvent se prélasser au soleil.

3.8.3 -Les enfants.

Le logement s'il est assez exigü, n'est pas convenable à beaucoup de jeux particulièrement s'il y a plusieurs enfants, qui veulent jouer ensemble. (Vélo, tricycles, marelle, saut à la corde, etc.)

Le logement dans les ensembles collectif n'offre pas assez d'espace pour des activités en extérieur tel que des terrasses, ou des patios, et même quand ils existent ils ne sont pas assez grands, et ils sont appropriés pour des activités domestiques, et par conséquent les enfants sont souvent refoulés à l'extérieur pour jouer et laisser leur mère vaquait à ses occupations quotidiennes. La période scolaire est pour beaucoup de ménage un soulagement. La concentration d'enfants dans les ensembles collectifs du à la densité, impose des espaces de jeux de proximité et de préférence si près des logements pour que les mères puissent les voir, les entendre et les appeler.

Dans ce cas, il ne faut pas d'espace spécifique, pas de "terrain de jeux séparé" si l'environnement des logements offre dans sa configuration spatiale et fonctionnelle globale des qualités d'utilisation qui sont aussi approprié aux exigences des enfants.

Nous avons relevé dans notre cas d'étude des espaces de jeux, aménagés équipés et clôturés (à grands frais), boudés et déserté par les enfants qui préfèrent jouer devant les immeubles.

Pour les logements qui disposent d'espace extérieur aménagé et clôturé, les ménages préfèrent garder leurs enfants devant eux et acceptent d'accueillir d'autres enfants des voisins pour les jeux communs.

3.8.4. Les personnes occupées pendant la journée.

Cette catégorie sociale qui pendant la journée ne se trouve pas dans la cité, elle est occupée ailleurs dans des zones d'activité, hors des quartiers résidentiels monofonctionnels. En rentrant le soir et pendant les week-ends ils ont besoin de repos et de récréation le plus souvent dans le changement d'activité.

Comme le logement ne contient que des espaces de récréation très limités, c'est à l'environnement de l'habitat qui doit offrir des espaces et des possibilités d'activités pour les loisirs, le repos et la communication sociale.

Ces espaces et ces endroits sont le plus souvent variés et diversifiés tel que :

- les jeux et sports tels les jeux de boules, mini compétition de football, footing, etc.
- les activités artisanales pour les artistes qui ont du talent et désirent l'exhiber.
- les activités de réparations et d'entretien de voiture et de petits articles électroménagers qui ne nécessite pas d'interventions lourdes.
- le jardinage qui est une activité reposante et très prisée, mais nécessite un espace bien déterminé.
- des contacts informels qui peuvent être opérés pour discuter des préoccupations communes, à la cité et le voisinage.

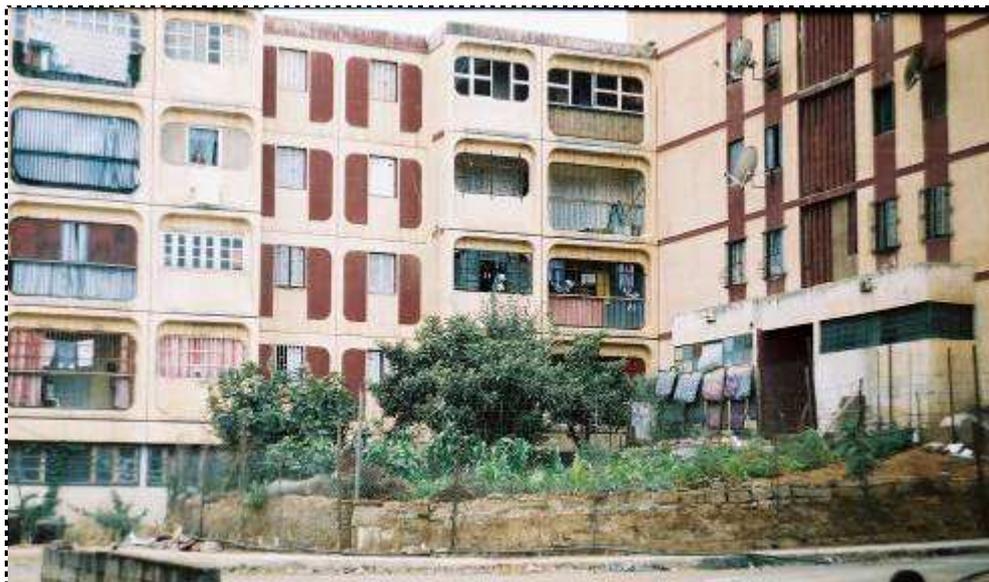


Figure 1.25 : Le béguinage est réservé aux personnes âgées et pour les occupations de week-end.

Source : Photo prise par l'auteur en juin 2004

CHAPITRE 4

PRESENTATION DU CAS D'ÉTUDE : MEDEA.

4.1. Introduction.

La ville de Médéa est une authentique ville précoloniale qui n'a pas fait l'objet d'une création par les colons français tels que Boufarik ou Hadjout. D'après Berbrugger "avant Lemdia (la ville romaine) c'était Alfara qui occupait l'emplacement de l'actuelle cité, qui serait une ville Berbère".

Tout le long de l'histoire, Médéa a connu à l'instar des villes maghrébines, un brassage de population. La dominance des Arabes venus de la haute Égypte et la Cyrénaïque vers l'année 644, des Fatimides vers le 10^e siècle et l'arrivée des Andalous fortement arabisés vers le 15^e siècle.

La dominance des Turques, après la conquête de Médéa par Arroudje et Khair-eddine Barberousse a duré jusqu'au 19^e siècle. L'arrivée du corps expéditionnaire français pénètre à Médéa le 22 novembre 1848; trouve une ville structurée entourée d'une enceinte murale qui s'ouvre par 05 portes.

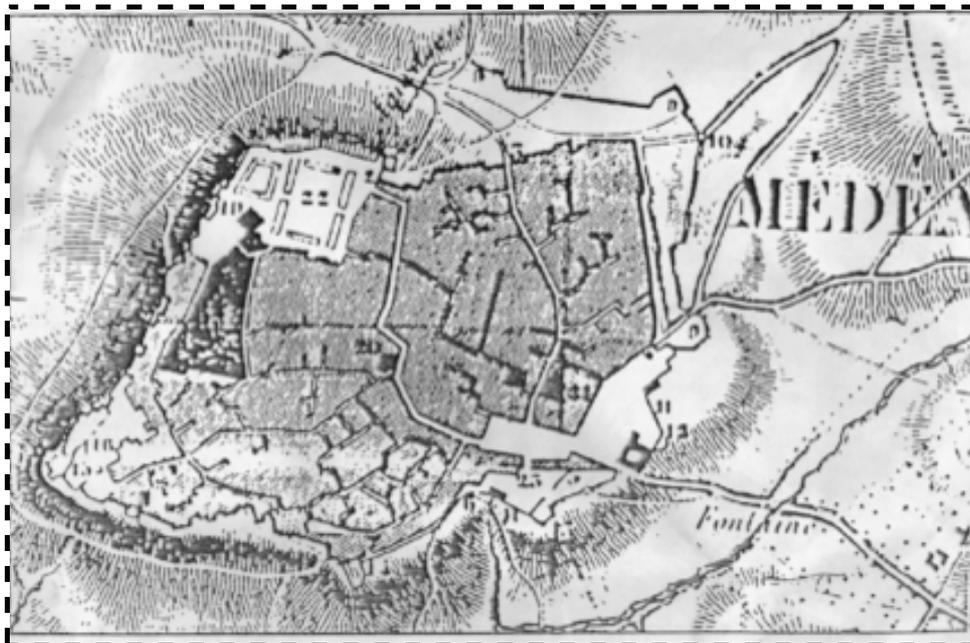


Figure 1.26. : Médéa avant 1830.

Source : Thèse de magistère de Mr Amraoui b. APAU 2000.

Dés 1842 les travaux de restauration de la ville à fait franchir les limites du noyau médiéval avec les plans d'alignement établit par le génie militaire. Le début du 20^e siècle est marqué par la création de nouveau quartier (quartier Youssef) et les nouveaux pôles à savoir Damiette (Ain Dhab) et Lodi (Draa Smar).

Au lendemain de l'indépendance et jusqu'au 1970, il y a eu le développement de la périphérie immédiate du centre ville vers le Sud-est par des opérations de logement et de lotissement qui ont donné naissance au quartier M'Sallah entre autres.

Il s'agit d'une réalisation de 150 logements semi-collectifs à forte densité (maison unifamiliale urbaine) organisée en bande, à cour et en terrasse. Ainsi qu'une opération de 590 logements collectifs réalisés avec une typologie de R +4 en pyramide et terrasse.

Le développement urbain de la ville de MEDEA à partir des années 1980 lui à donné une forme linéaire avec la création de la ZHUN I de Theniet el Hadjar (510 logements Sorec Sud) et la ZHUN II de merdjeckkir (2436 logements Bouygues) avec l'introduction du coffrage outil (système constructif préfabriqué).

Ceci nous amène à constater que si la ville c'est développé à coup d'opération d'habitat urbain c'est essentiellement dû à une augmentation de la population urbaine.

Cette augmentation, a été engendrer notamment par l'accroissement démographique, un flux migratoire, à cause de la concentration des infrastructures socio-économique (scolaire, sanitaire, culturel) et enfin la conjoncture sécuritaire, de cette dernière décennie, qui à obligé une partie de la population à quitter le milieu rural vers le milieu urbain.

4.1.2. Problématique générale de la ville de Médéa.

La commune de Médéa a connu un développement très accéléré ces vingt (20) dernières années par la réalisation d'un programme public de logements urbains, équipement et de lotissement résidentiel ; ceci a constitué une attraction croissante de la population posant actuellement problème d'équilibre et de maîtrise de la croissance urbaine.

En effet, à travers sa croissance urbaine illimitée et la pression qu'exerce son développement futur, la ville de Médéa est confrontée à une série de problèmes et de contraintes d'urbanisation.

La géomorphologie du site de Médéa est constituée essentiellement par un relief mouvementé. Les alentours et abords du plateau de la ville sont formés de terrains très accidentés et engendrent des surcoûts dans la réalisation des projets d'habitat et d'équipement ainsi que des difficultés d'accessibilité aux sites d'urbanisation.

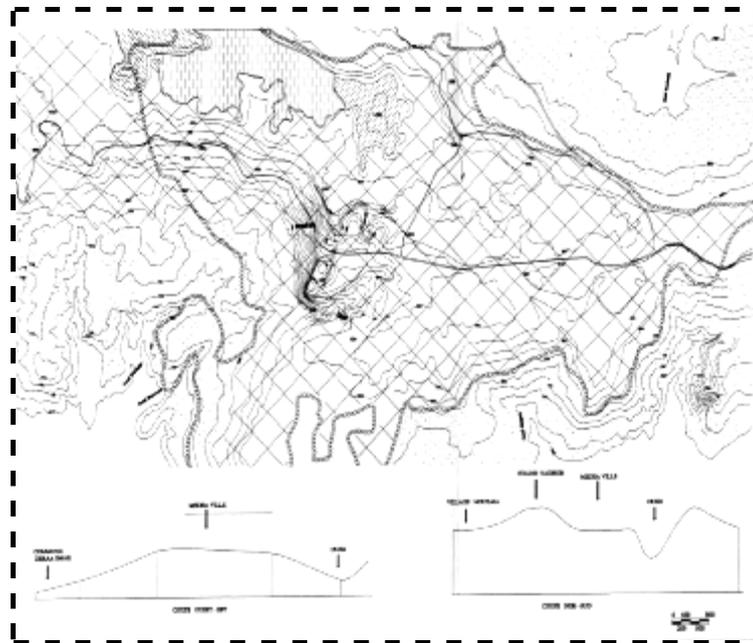


Figure 1.27 : Carte géomorphologique de Médéa. Source : URBAB Médéa

L'environnement immédiat de la ville de Médéa est constitué essentiellement de terrains agricoles cultivables et irrigables avec une potentialité de production moyenne à forte. La vocation agricole primaire de la totalité du sol entourant la ville présente un caractère essentiel de ressources économiques. Ainsi, l'extension horizontale de la ville future se confrontera à la contrainte majeure de préservation des terres agricoles. Ceci influera sur le mode de croissance et de développement périphérique actuel, en proposant comme alternative le retour sur la ville existante, en exploitant l'ensemble des potentialités déjà existantes dans le tissu urbain.

L'urbanisation accrue et illimitée le long des voies de communication dans une forme d'occupation éclatée du bâti due essentiellement au relief mouvementé arrive à saturer le périmètre d'urbanisation actuel. La typologie individuelle du bâti dominant formant presque 50 % du parc immobilier de la commune de Médéa a induit une utilisation irrationnelle du sol urbain.

La constitution des réserves foncières à travers l'acquisition des terrains d'urbanisation, s'affronte au problème de la situation juridique privée du sol urbain, dans sa majorité.

Elle entrave sérieusement les différentes orientations des plans. Elle a été l'une des principales causes d'échec des anciens plans d'urbanisation de la ville.

La multiplication des couloirs de servitudes techniques du gazoduc et les lignes de haute et moyenne tension, ainsi que la ligne de chemin de fer traversant la commune constituent des contraintes supplémentaires d'urbanisation. Les zones susceptibles d'extensions situées au sud, au nord et à l'ouest, formé de terrain de marne, associé à l'argile sont classées défavorables à l'urbanisation. Cette contrainte géotechnique du sol environnant la ville, limite les potentialités stratégiques de développement de la ville.

Enfin, il est essentiel de retenir que la morphologie du site a beaucoup influencé la conception des plans de masse des cités d'habitation ainsi que la forme des espaces résidentiels en sont les principales conséquences.

4.1.3. Les perspectives de développement de la ville de Médéa.

La tendance actuelle de développement urbain de la ville de Médéa se caractérise par une urbanisation accrue et incontrôlable. Le mode d'occupation du sol urbain par le bâti éclaté, formé d'habitat individuel, participe à l'éclatement de la structure urbaine et une consommation irrationnelle de l'assiette urbaine existante.

En effet, la ville de Médéa a connu depuis l'indépendance une croissance urbaine importante et continue. Elle s'est accélérée durant ces vingt (20) dernières années.

L'ensemble, de ce programme de développement en matière de logements et d'équipements publics et privés, s'est réalisé en contradiction avec les dispositions des plans d'urbanisme précédents.

On note à ce sujet que le PUD de 1983 avait déjà axé sa stratégie de transformation en s'inscrivant plusieurs opérations des restructuration interne du tissu urbain existant, afin de permettre la densification du cadre bâti trop souvent des solutions urgentes dues à la pression forte en matière de besoin en logements, se sont traduit par la prolifération de lotissements urbains et zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) dans les secteurs d'urbanisation périphériques.

Conscients des effets négatifs de ces solutions urgentes et souvent conjoncturelles, les pouvoirs publics essayent de réorganiser le débat urbanistique sur l'exploitation des ressources existantes dans le périmètre actuel.

L'élaboration des contenus du PDAU de 1996 de la ville de Médéa est fondée sur trois (03) thèmes essentiels. La densification des terrains libres forme les espaces interstitiels des différentes croissances urbaines fragmentaires et discontinues. La rénovation et restructuration de la partie intra-muros du centre-ville actuel. La réorientation des lignes de développement vers la partie Nord de la ville. Le développement des communes limitrophes pour rééquilibrer le réseau urbain de la wilaya.

4.2. Détermination des modèles d'habitat et choix des Échantillons.

4.2.1. Introduction.

La ville peut être assimilée à une combinaison d'espaces bâtis et non bâtis. Les "pleins" et les "vides" ont tissé des rapports tantôt de continuité et de complémentarité, tantôt d'indifférence et de répulsion, selon les pratiques urbaines et les conditions spécifiques du contexte urbain.

Bien qu'ils coexistent parfois sans de véritables rapports il y a lieu de souligner l'évidente indispensabilité du bâti comme du non bâti, pour construire l'espace urbain. On ne peut d'une manière unilatérale, faire abstraction dans le développement de notre travail de recherche à associer la condition des éléments bâtis pour mieux définir la nature des espaces non bâtis.

Médéa comme ville support à une telle recherche constitue un vaste domaine d'investigation, ce qui nous amène à définir une approche méthodologique qui prendrait en compte l'ampleur du territoire et qui doit garantir en même temps des résultats en rapport avec les objectifs visés.

En effet, la grandeur du territoire urbain de Médéa ne peut faire l'objet, dans cette présente recherche, d'une étude systématisée à l'ensemble des quartiers existants dans l'agglomération sans poser un problème d'échelle. Et par voie de conséquence un problème de maîtrise de la recherche. En nous basant sur l'identification et la détermination des différents modèles d'habitat existants dans la ville, une sélection d'échantillons d'habitat collectif, semi-collectif et individuel permet de réduire le domaine d'investigation sur le terrain et offre une meilleure possibilité de maîtrise de la problématique des espaces extérieurs résiduels.

4.2.2. Choix de l'échantillon d'étude.

Parmi les différents modèles d'habitat existant, il nous semble opportun de choisir, des échantillons qui offrent potentiellement une base de référence et de connaissance sur le thème abordé. Les espaces extérieurs dans les lotissements individuels (type villa européen) se réduisent le plus souvent aux réseaux de voirie, n'offrant pas un intérêt pour notre thème, et par conséquent sont à écarter.

Par contre l'habitat collectif récent, l'habitat individuel en groupe et l'individuel à forte densité, dont l'espace extérieur échappe à tout contrôle nous semble très intéressant pour traité du phénomène d'appropriation spatiale et son usage.

Les cas d'études retenus doivent garantir une représentativité effective des modèles d'habitats dont il est question et ouvre un champ de réflexion abordant la question des espaces résiduels et leur usage.

4.2.3. La cité 150 logements M'Sallah. (Zone 1)

Il s'agit d'une opération de 150 logements du type semi-individuel à forte densité, c'est la maison unifamiliale urbaine qu'on nomme communément Bungalow M' Sallah. Réalisé en 1979 sur un terrain à forte pente, avec une typologie constructive traditionnelle (ossature en béton et remplissage en pierre et parpaing) avec pour principe d'agrégation urbaine : formation d'un espace proto-urbain (différentiation entre l'espace privé ou collectif à l'intérieur et l'espace public à l'extérieur du groupe).

" Médéa, l'une des capitales religieuses de l'Algérie, est restée une ville très traditionaliste. C'est ce problème de la tradition qu'ont eu essentiellement à résoudre les architectes. Il convenait d'édifier des logements de fonction, aveugles sur l'extérieur et s'ouvrant exclusivement sur un patio central. C'est le domaine de la femme, elle doit pouvoir y vaquer à l'abri de toute indiscretion, même lorsqu'un invité est reçu par le mari. D'où l'obligation de réaliser les 150 logements prévus au programme en "individuel". Le parti adopté a été celui d'un ensemble de constructions soudées (économie de murs) accusant le caractère naturel du site. La circulation automobile a été laissée à la périphérie, car les enfants vivent exclusivement dehors, souvent même avant de savoir marcher. "⁴³

(Commentaire paru dans la revue Architecture d'Aujourd'hui n° 165 de l'année 1976 qui nous renseigne sur l'essentiel de la problématique à laquelle été confronté les architectes chargés du projet.)



Figure 1.28 : Plan de masse 150 logements M'sallah.
 Source : Plan cadastrale actualisé, dessiné par Auto Cad 2006.

4.2.4. La cite 72 logements individuels Theniet el Hadjar. (Zone 2)

Il s'agit d'une opération de 72 logements individuels groupés, réalisés entièrement en préfabriqué sur une assise en génie civil. Ce sont des logements d'un seul type (F5) qui sont collés dos à dos autour d'un patio central qui sert comme cour de service attenant à la cuisine et la buanderie. Réalisé en 1983 et ayant servi comme base de vie pour les ingénieurs de l'entreprise Bouygues lors de la réalisation de la ZHUN II de Merdjeckir.



Figure 1.29 : Plan de masse 72 logements individuels Theniet el Hadjar.
 Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur.

4.2.5. La cite 918 logements Theniet el hadjar. (Zone 3)

La ZHUN de Theniet el hadjar constitue la première grande extension urbaine planifiée de Médéa. Ces nouveaux logements sont essentiellement octroyés aux fonctionnaires et aux cadres des entreprises nationales par le jeu des quotas d'attribution.

Il s'agit là d'une opération de 918 logements, dont l'étude et la réalisation furent confiées à l'entreprise SOREC SUD devenant après restructuration ERM (entreprise de réalisation de Médéa).

Nous essayerons tout d'abord d'examiner les facteurs déterminants qui ont guidé la projection et la production de cette cité d'habitation afin de mieux saisir et comprendre pourquoi cet ensemble urbain, où l'animation n'existe presque pas; ce qui a poussé les habitants à s'accaparer et se réserver les espaces extérieurs qui se trouvent le plus souvent à proximité de leur logement et d'en faire une occupation à plus d'un titre.

Parmi les différents paramètres entrant en jeu dans le processus de production nous distinguons : les recommandations et les prescriptions générales en nature d'urbanisme, les indications du programme de détail en amont de la projection, la conception proprement dite de l'habitat et la stratégie d'organisation pour la réalisation.

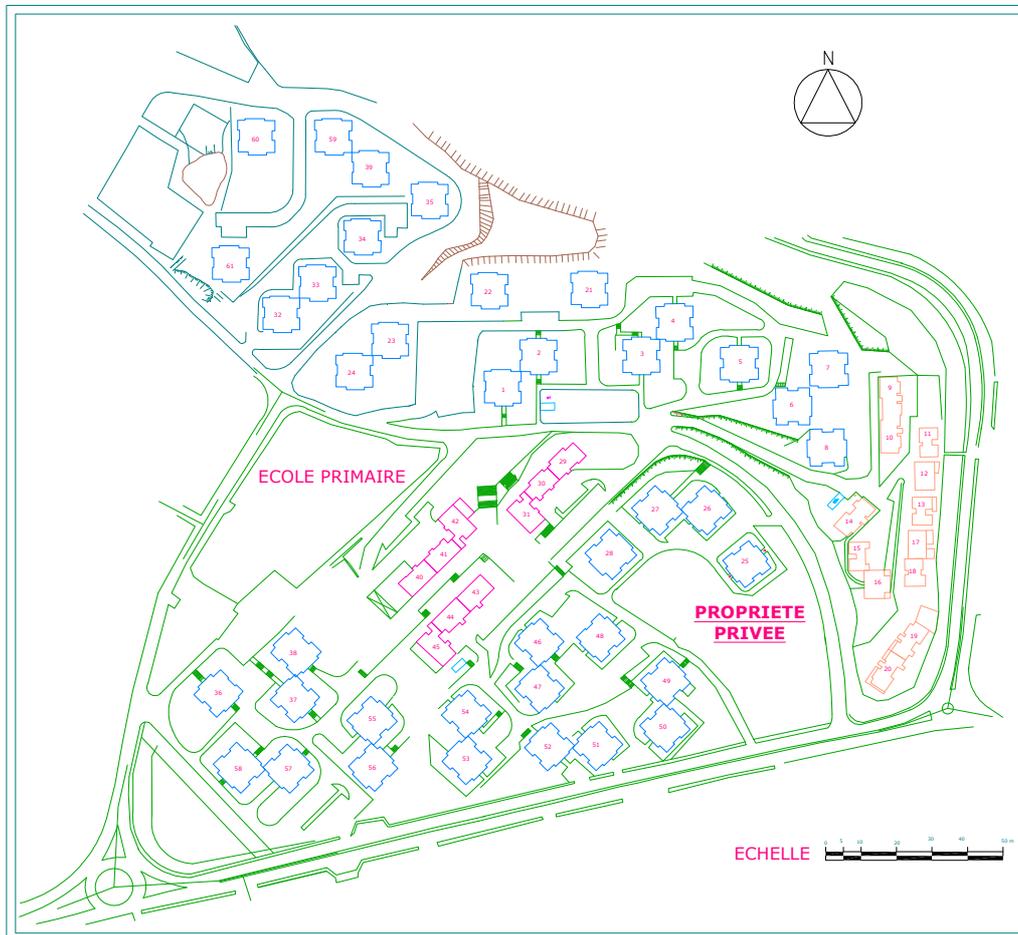


Figure 1.30 : Plan de masse 918 logements collectif Theniet el Hadjar.
Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

4.2.6. Les propositions d'actions à court terme (1985).

L'étude urbanistique réalisée par le CNERU (centre national d'étude et réalisation urbaine) Blida pour la création de la ZHUN de Theniet el Hadjar à Médéa a prévu que "cette zone doit être le lieu privilégié de l'intervention publique dans l'urbanisation de Médéa à court terme, parce que le processus d'urbanisation qui est déjà entamé, avec des infrastructures réalisées ou en cours de réalisation. Il y a aussi la présence des surfaces libres à l'intérieur des secteurs qui sont partiellement occupées, ce qui permet la réalisation des opérations de densification et de restructuration pour une meilleure utilisation des opérations d'habitat collectif.

Donc, à court terme, on peut dire que le périmètre choisi, arrive à satisfaire les besoins en logements de la ville de Médéa. Car le processus d'urbanisation est déjà entamé, les infrastructures sont réalisées ou en cours et l'aménagement de la zone n'entrave pas la révision du plan d'urbanisme directeur (PUD).

Les surfaces libres existantes sont importantes de l'ordre de 58 ha. Ce qui permet de lancer des opérations d'habitat collectif. La présence des surfaces libres à l'intérieure des secteurs est partiellement occupée, donc il est possible de réaliser des opérations de densification et de restructuration pour une meilleure utilisation de ces opérations (zone à restructurer 40 ha).

Le périmètre choisi, en principe satisfait les besoins en logement à court terme de la ville de Médéa.⁴⁴

4.2.7. Les règles d'urbanisme.

Le règlement, qui est établi par le CNERU Blida dans le cahier de charge de la ZHUN de Theneit el Hadjar en juillet 1981, concerne tout d'abord le découpage de la zone en îlot, pour lequel ils seront indiqués les divers types d'occupations, habitat collectif, individuel, équipement, artisanat, activité diverse, etc.

Il précise aussi pour chaque îlot les caractéristiques de chaque type d'occupation prévu. Chaque îlot fait l'objet d'une fiche d'îlot, définissant le programme de chacun des îlots, et toutes les servitudes qui s'appliquent aux constructions comprises à l'intérieur de chaque îlot. C'est-à-dire, on trouve mentionné, les types d'occupations et les surfaces, à cet effet le nombre de logements et les surfaces, leur répartition par type et par taille, ainsi que les caractéristiques d'occupation du sol qui sont le COS le CES le nombre de niveaux maximums des constructions y compris le rez-de-chaussée, les servitudes d'implantation et alignement.⁴⁵

Le règlement précise en plus les règles d'implantation générales. En donnant tout d'abord une définition de ce que c'est une surface foncière, une surface accessible, une surface résidentielle, etc.

Il définit entre autres le COS et le CES, la densité brute et nette.

Le nombre de niveaux de construction ne dépasse pas R+4 avec une hauteur moyenne de 15,50 mètres. La distance entre deux bâtiments comportant des ouvertures en vis-à-vis ne doit pas être inférieure à sept mètres.

4.3. Les indications du programme.

Nous n'avons pas pu avoir la fiche technique ayant servi à la conception de l'opération, mais nous pensons que l'essentiel du programme ne doit pas s'éloigner de l'instruction ministérielle qui a pour objet de définir les normes que devront respecter les architectes chargés d'étudier les programmes de logement du type collectif.

A cet effet sont rappelés les prescriptions découlant de l'étude du type et typologie du logement, diffusées par le ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat.

Les programmes annuels de réalisation de logements urbains, arrêtés pour chaque wilaya, devront tenir compte des répartitions par catégorie et par grandeur de logement et s'inscrire dans l'enveloppe financière moyenne qui en résulte.⁴⁶

La répartition des logements est arrêtée selon trois catégories dont le pourcentage le plus important est réservé au type B (55 %) qui est un logement économique à réaliser en immeuble collectif.

Le type A, qui est le logement amélioré en immeuble collectif occupe 20 %. Tandis que le type C, le logement économique en construction individuelle est réalisé en 25 %.

Répartition des logements par grandeur.

La répartition des logements par grandeur, fait apparaître un rapport entre le nombre de pièces à construire, et le nombre de logements correspondants. Des rapports qui définissent le logement moyen, dont la grandeur a été fixé à trois pièces pour le 2^e plan quadriennal. Exemple : un programme de cent logements doit obligatoirement correspondre à la construction de trois cents pièces.

Le pourcentage à retenir pour la répartition de logement par grandeur ne doit pas dépasser les 10 % pour les deux pièces et les cinq pièces. Un taux de 60 % pour les trois pièces et 20 % pour les quatre pièces.

Des données spécifiques à chaque wilaya pourraient justifier la modification de ces pourcentages de répartition par grandeur de logement; néanmoins la grandeur du logement moyen, ne devra en aucun cas être inférieure à trois pièces.

Composition du logement :

Chaque logement se composera obligatoirement de deux à trois pièces principales qui sont les chambres de parents et chambres d'enfants, d'un séjour qui lui, s'ouvre sur une loggia, en guise d'espace extérieur (terrasse, patio...).

Une cuisine pour la préparation des repas et leur consommation éventuelle, attenante à un séchoir, pour les différents besoins domestiques. Une salle d'eau, une toilette pour les besoins d'hygiène et d'aisance. Un volume de rangement sous forme de placard mural et d'un dégagement pour les accès et relations avec les autres espaces habitables. Pour les logements du type C (individuel), une cour doit être réalisée.

Surface de logement.

Sachant que la surface habitable est la surface du plancher construit diminuée de la surface occupée par les murs, les gaines, etc. Dans le détail, on peut dire que c'est la somme des surfaces du séjour, des chambres, cuisine, salles d'eau, w.c. rangement et circulation intérieure.

La surface utile est la surface habitable augmentée des surfaces de loggia, terrasse, séchoirs et balcon.

La surface construite c'est la surface utile, plus la surface des espaces communs en tenant compte de l'emprise des murs.

La circulation intérieure, couloir et hall, ne doit pas excéder les 15 % de la surface habitable. Les autres surfaces, loggias, séchoirs, terrasse, etc., ne doivent pas excéder les 10 % de la surface habitable. Ce qui laisse supposer que la conception du logement économique doit être circonscrite et bien délimitée.

Les espaces communs qui sont pour l'immeuble bas de un à cinq niveaux, la cage d'escalier ; pour l'immeuble moyen de six à dix niveaux, on y ajoute l'ascenseur, le monte-charge et le vide-ordure.

ESPACES FONCTIONNELS	CATÉGORIES DES LOGEMENTS											
	TYPE "A"				TYPE "B"				TYPE "C"			
	2P	3P	4P	5P	2P	3P	4P	5P	2P	3P	4P	5P
séjour	15,5	18,5	21,5	21,5	17,0	17,0	18,5	18,5	16,0	16,0	17,0	17,0
chambres	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
cuisines	9,0	9,0	11,0	11,0	7,5	7,5	9,0	9,0	6,0	6,0	7,5	7,5
salle d'eau	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
w.c.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
rangement	0,5	1,0	1,5	2,0	0,5	1,0	1,5	2,0	0,5	1,0	1,5	2,0
total	43,5	55,0	71,5	83,0	40,5	52,0	66,5	78,0	38,0	49,5	63,5	75,0
circulation	6,5	8,5	10,5	12,5	6,0	8,0	10,0	12,0	4,0	5,5	6,5	9,0
surface habitable	50,0	64,0	82,0	96,0	46,0	60,0	76,0	90,0	42,0	55,0	70,0	84,0

La lecture critique de ce tableau nous montre que le type de logement de trois pièces le plus répandu (55%) a une surface utile maximale de 64 m² et celui de quatre pièces (20%) de 82 m². On s'aperçoit que ce sont des surfaces légèrement supérieures à celui du logement HLM construit avant l'indépendance.

4.3.1. Standardisation dimensionnelle.

La coordination modulaire permet de dimensionner, pour un sens donné, tous les éléments constitutifs du bâtiment, sur la base des modules de 0,30 m pour le sens horizontal et de 0,10 m pour le sens vertical.

Dimensions préférentielles des trames.

Sens horizontal porteur	Sens horizontal non porteur
1,80 m	
2,10 m	
2,40 m	
2,70 m	
3,00 m	
3,60 m	3,60 m
3,90 m	3,90 m
4,20 m	4,20 m
4,50 m	4,50 m
4,80 m	4,80 m
etc....	etc....

Les dimensions choisies sont celles d'une trame économique ne dépassant pas six mètres de portée. Ce qui ne nécessite pas de calcul spécifique de dimensionnement.

Dimensions préférentielles des éléments de structure.

Les éléments de structure sont réduits au minimum et se situent pour une structure continue, comme les murs porteurs, entre 0,20 m et 0,40 m et pour les voiles porteurs de 0,12 m à 0,18 m. Pour les structures ponctuelles, les piliers sont de 0,20 m par 0,20 m à 0,40 par 0,40 m. Tandis que la hauteur des poutres reste entre 0,20 par 0,45 m.

Hauteur d'étage. La hauteur d'étage, du sol fini au sol fini, est fixée à 2,90 m.

Ce qui détermine une hauteur sous plafond de 2,65 m tout en supposant que le plancher : hourdis + poutrelles ne dépasse pas 25 cm.

Équipements techniques.

Les gaines techniques au nombre de quatre gaines pour les immeubles collectifs sont placées sur le palier de distribution des logements. Leur dimension sera conforme à celle imposée par la Sonelgaz (pour le gaz et l'électricité), et par le service de la

commune (actuellement l'Algérienne des Eaux), pour l'eau. La 4^e gaine est prévue pour le téléphone et le câble d'antenne de télévision (antenne collective ou individuelle).

Aération. Dans la cuisine, il y a deux gaines d'aération pour l'évacuation des buées et des gaz brûlés du chauffe-bain ou du chauffe-eau. Il y a aussi deux aérateurs positionnés en façade : un pour l'entrée d'air frais (partie basse) et un pour la sortie d'air vicié (partie haute). Pour la salle d'eau et w.c : en façade aussi, même que pour la cuisine centrale, deux gaines distinctes pour air frais et air vicié.

Ascenseurs : Pour les immeubles moyens, il doit y avoir un ascenseur au minimum d'une contenance de six places satisfaisant les besoins de trois cents personnes à partir 3^e étage. Pour les immeubles hauts, deux ascenseurs au minimum contenance six places chacune.

Emmarchement d'escalier. L'emmarchement qui est la largeur d'une volée est fonction de la destination de l'escalier et du nombre d'utilisateurs. Ainsi, on admet la valeur de 90 cm à 120 cm pour une habitation. Les dimensions se calculent selon la formule de Blondel : $E = 2 H + L = 64 \text{ cm}$. E. : Emmargement. H : Hauteur de marche. L : largeur de marche. Un emmarchement de 17/30 est le moins fatigant.

Conduit collectif. Un conduit qui dessert les cuisines ne peut desservir les salles d'eau ou les w. c. Dans les chantiers de réalisation, les volées d'escaliers standard et les conduites sont préfabriquées sur place avec des moules (coffrage préfabriqué).

Vide-ordure. Il doit être prévu dans les immeubles moyens et hauts des vides ordures. Les colonnes de chutes devront être étanches lisses et descendre verticalement sans déviation. La section des conduits devra être circulaire ou carré et ne devra présenter aucune dimension inférieure à 0,30 m.

Les conduites devront être ventilées par l'intermédiaire d'un aspirateur situé en terrasse et être ramonables.

Il est souhaitable de positionner le vide-ordure dans les séchoirs des logements et de grouper plusieurs logements pour un seul vide-ordure. Les espaces clos où sont installés les vidoirs doivent être ventilés sur l'extérieur.

Il est à remarquer que pour le type C, le plus économique, le programme ne prévoit pas du tout de chauffe-bain, ni de baignoire et de bidet.

Dans la conception des pièces d'eau il devra être tenu compte des emplacements à réserver pour l'installation des équipements mobiles qui sont une cuisinière et un réfrigérateur dans la cuisine et une machine à laver dans la salle d'eau.

Tableau des dimensions hors cadre standardisées de la série des ouvertures.

		largeur d'ouvertures								
		Ouvertures Extérieures						ouvertures intérieures		
		porte d'entrée	porte-fenêtre			fenêtres			portes	
		0,95	0,90	1,20	1,50	0,60	0,90	1,20	0,85	0,95
HAUTEUR D'OUVERTURE	0,60					•				
	0,80					•				
	1,20					•	•	•		
	1,40					•	•	•		
	2,10	•	•	•	•				•	•
	2,40		•	•	•					

Notons que les ouvertures sont calculées au minimum nécessaire afin de réduire le coût, vu la cherté du bois.

Équipement sanitaire.

	Catégorie De Logement								
	type a			type b			type c		
	cuisine	salle d'eau	w.c.	cuisine	salle d'eau	w.c.	cuisine	salle d'eau	w.c.
Évier : 0,50 x 1,00	•			•			•		
Paillasse : 0,50 x 0,60				•			•		
Paillasse : 0,50 x 0,90	•								
Chauffe-bain	•								
Chauffe-eau				•			•		
Baignoire		•							
Bac à Douche					•			•	
Lavabo		•			•			•	
Bidet		•							
Cuvette à l'anglaise			•						
Cuvette à la turque						•			•

4.3.2. Recommandations.

Afin d'assurer un ensoleillement adéquat aux pièces principales du logement une orientation préférentielle est recommandée pour les salles de séjour : du Sud-Est à Ouest et pour les chambres : du Nord-Est à Sud-Est. Pour les cuisines: du Nord-Est à Nord-Ouest. L'application de telles recommandations influe considérablement sur la technique d'assemblage des blocs et la conception des unités d'habitation dans un plan de masse et constitue un inconvénient à la réalisation d'espaces communautaires.

Ventilation des logements. La ventilation préférentielle d'un logement est obtenue par la double orientation. C'est ainsi que les ouvertures extérieures des pièces principales assurent une ventilation naturelle.

Dans les parties communes et les circulations horizontales; l'admission d'air frais pour des tranches de 30 cm maximum est : soit par prise directe sur l'extérieur, soit par prise sur conduits verticaux d'aération. Pour l'air vicié, il est admis qu'il sera évacué par les cages d'escaliers.

Pour les circulations verticales; la situation des escaliers en position centrale devra être évitée, car il n'y a pas de possibilité d'ouvrir à l'extérieur.

Des ouvertures en nombre suffisant devront être prévues pour assurer, l'éclairage naturel et une ventilation efficace.

Dimension minimum à respecter pour les circulations communes.

Désignation	Logements type A et B,			logement type C
	Immeuble bas	Immeuble moyen	Immeuble haut	Individuel superposé
Largeur du hall d'entrée	1,60 m	2,00 m	2,40 m	
Distance de la porte d'entrée à la première marche d'escalier	2,00 m	3,00 m	4,00 m	
Largeur des portes d'accès principal	1,50 m	1,50 m	1,50 m	
Largeur des portes accès de secours			0,90 m	
Distance maximum de l'axe de la cage d'escalier au logement le plus éloigné	30,0 m			
Largeur des volées d'escalier	1,10 m	1,30 m	1,30 m	0,80
Largeur des paliers	1,30 m	+1,50 m	+1,50 m	
Cotes du premier plancher fini par rapport aux abords extérieurs immédiats	+0,90 m	+0,90 m	+0,90 m	+0,30
Hauteur libre sous poutrelles ou sous gaines	2,20 m	2,20 m		2,20 m

Conclusion :

Un programme de logement avec des normes et des recommandations minimales, nous oriente nécessairement vers une conception réduite d'une cellule d'habitation qu'on multiplie pour faire un bâtiment lequel est assemblé avec d'autres bâtiments du même type pour faire un plan de masse.

La surface habitable minimale est loin de répondre aux exigences et aux besoins de la famille algérienne, le plus souvent issue des zones rurales avec des modes de vie différentes de celui des citadins.

L'appropriation et l'annexion des espaces extérieurs pour réparer ou compenser un mode de vie à l'étroit s'avèrent plus nécessaire que logique. Ces espaces extérieurs (résiduels) qui sont le produit de la densité d'occupation au sol fixé par le règlement d'urbanisme.

Nous allons voir par la suite, le choix des techniques de réalisation d'un tel programme de logement, dont la préoccupation est la quantité et la rapidité, qui lui aussi impose certaines contraintes, comme le chemin de grue et le coffrage outil, contribue à la production de ces espaces d'écartement.

4.3.3. La stratégie d'organisation de la réalisation.

L'opération 918 logements dans la Zhun de Theneit el Hadjar à Médéa a été confiée dans les années 1980 à l'entreprise Sorec-Sud qui possédait déjà un procédé de préfabrication lourde (coffrage outil).

Il s'agit d'un système constructif par grands panneaux (dont les dimensions le plus souvent sont déterminées par les dimensions des parois délimitant les pièces principales). Il permet la réalisation quasi totale des fonctions principales du bâtiment (structure enveloppe, partition). Les tables et banches réalisant les dalles planchers et dalles toiture et les murs de refends transversaux, les murs de façade, sont préfabriqués ainsi que certains éléments complémentaires (dalles, loggias, acrotères) ou spéciaux (volées d'escalier, shunt, etc.).

Un important matériel de production industrielle de béton accompagnant les jeux de coffrage tel que les grues à tour servant à la mise en place des banches et dalles et aux décoffrages, mise en place du ferrailage. Montage des panneaux de façade. Montage des gaines techniques préfabriquées. Montage des paillasse d'escaliers préfabriqués.

Des centrales à béton : une production importante d'un béton dosé et bien malaxé selon les normes. Des camions-malaxeurs ou toupies : servant au transport de béton à une distance qui peut dépasser parfois les quatre-vingts kilomètres.

Des pompes à béton pour permettre un coulage rapide et à distance ne nécessitent pas de vibreur, etc.

4.3.3.1. Typologie du bâti.

Réalisé exclusivement avec un système de préfabrication lourde, en coffrage outil (table et banche avec panneaux de façade); en trois typologies distinctes, mais semblables de par le procédé constructif.

Le type Barre qui comprend sept bâtiments en R +4 dont le rez-de-chaussée est affecté aux activités de commerce et service. Les cellules d'habitation de F4 et F5 ont deux orientations bilatérales, sont distribuées par une cage d'escalier centrale, deux logements par palier.

Le type Tour : Il comprend environ quarante bâtiments, et il prédomine l'ensemble du site; s'élève en R +4 avec double cage d'escalier central, distribuant quatre logements par niveau. Il s'agit d'une implantation solitaire (ou modulaire sans possibilité d'addition). Une Tour abrite vingt logements identiques du type F3 ou F2 et F 4 avec deux orientations

Le type semi-collectif (12 bâtiments) en R +1 comprend quarante-huit logements de type F2 et F3 assemblés en bande. Le nombre total de logements réalisés après extension et densification du site à atteint 918 tout type confondu.

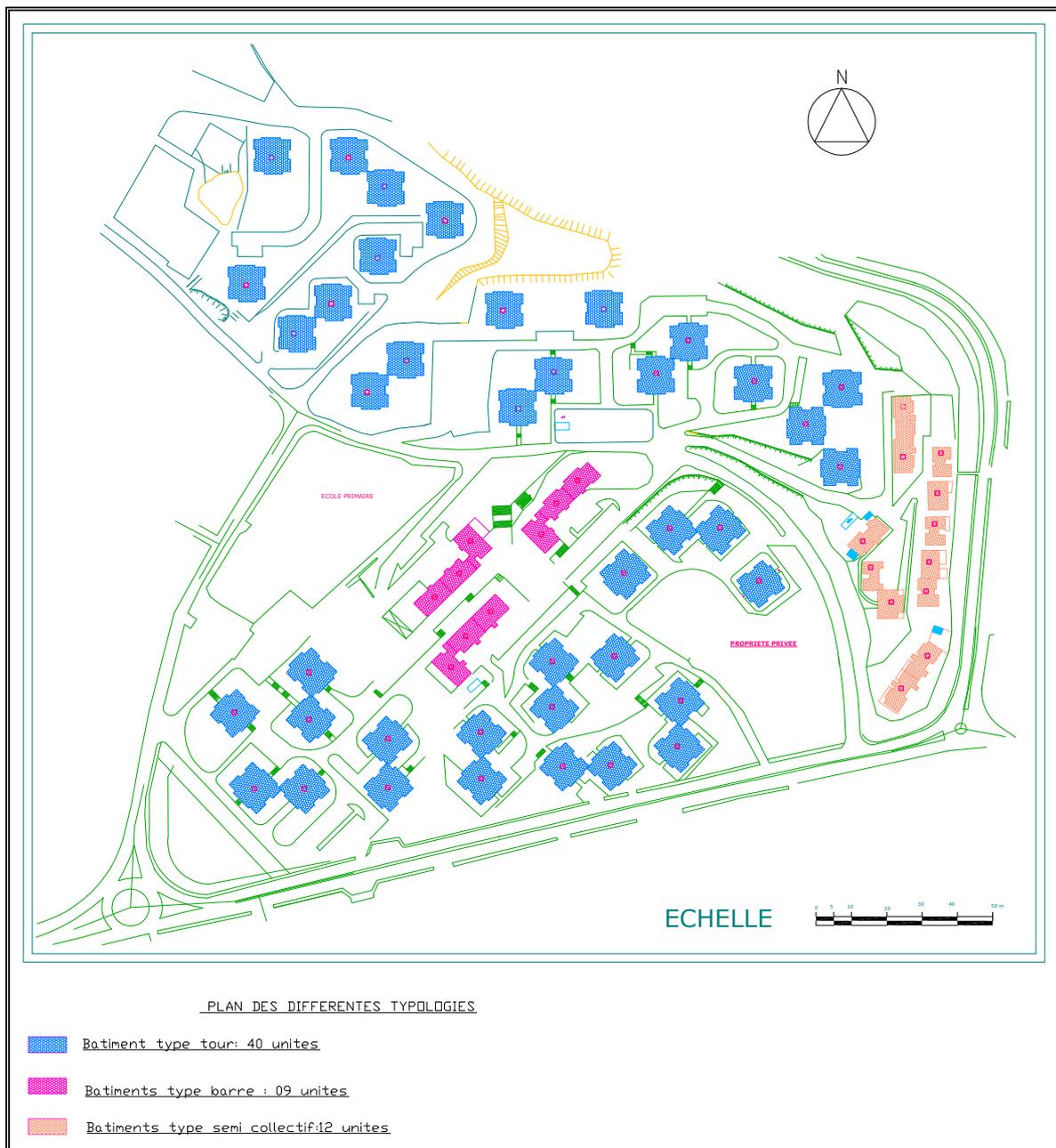


Figure 1.31 : Plan des différentes typologies : Zone 3.

Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

4.4. Critères de choix des sites.

Le choix des sites est fonction de critère d'ordre typologique, architectural et urbanistique.

a. Le critère commun aux trois sites étant la planification urbaine des trois opérations qui ont été réalisées sur fond public et gérées par des organismes publics (OPGI, APC...)

b. La conception des plans de masse est un assemblage de logements identiques ou presque en unité d'habitation (bâtiment ou groupe de maisons). Les unités d'habitations sont par la suite implantées principalement en trois types :

c. L'implantation linéaire : maison en bande alignée sur rue ou en rangée parallèle. (Cas relevé en zone 1).

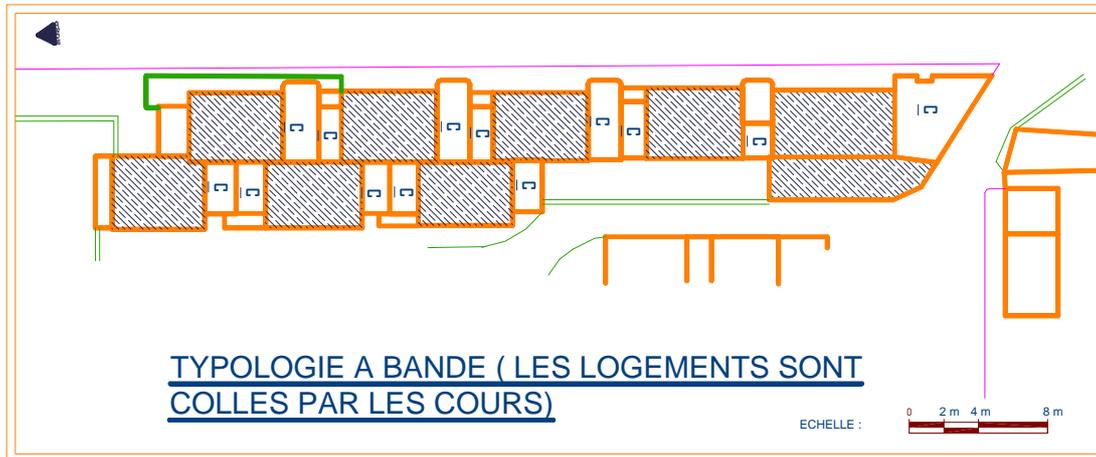


Figure 1.32 : Plan des différentes typologies : Zone 1.

Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

d. L'implantation annulaire : maison à cour ou assemblage dos à dos avec patio central ou cour de service. (Cas relevé en zone 1 et zone 2).

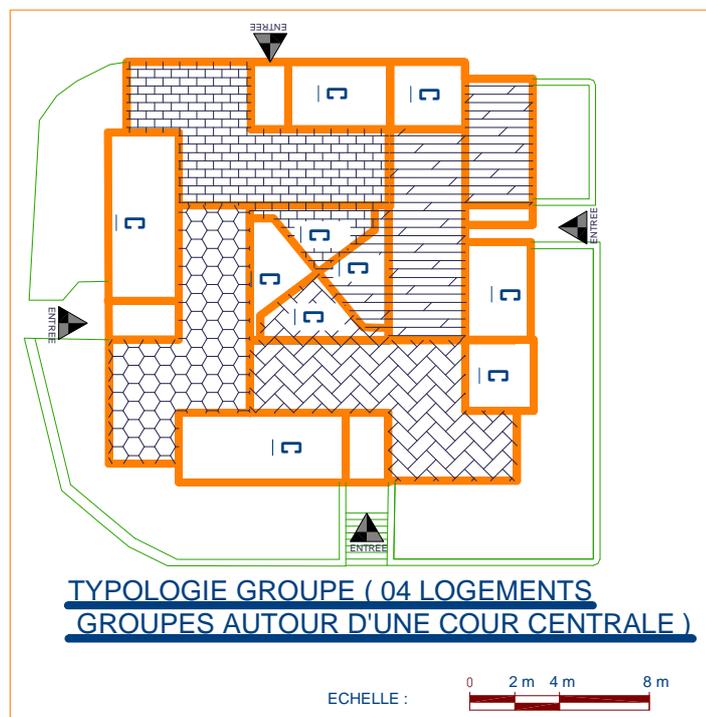


Figure 1.33 : Plan des différentes typologies : Zone 1.

Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

e. L'implantation spatiale : maison à terrasse. La toiture de l'habitation inférieure sert comme terrasse à l'habitation supérieure. L'accès des logements est possible à pied seulement et la circulation automobile reste à l'extérieur. (Cas relevé en zone 1 où le terrain à forte pente permet cette solution).

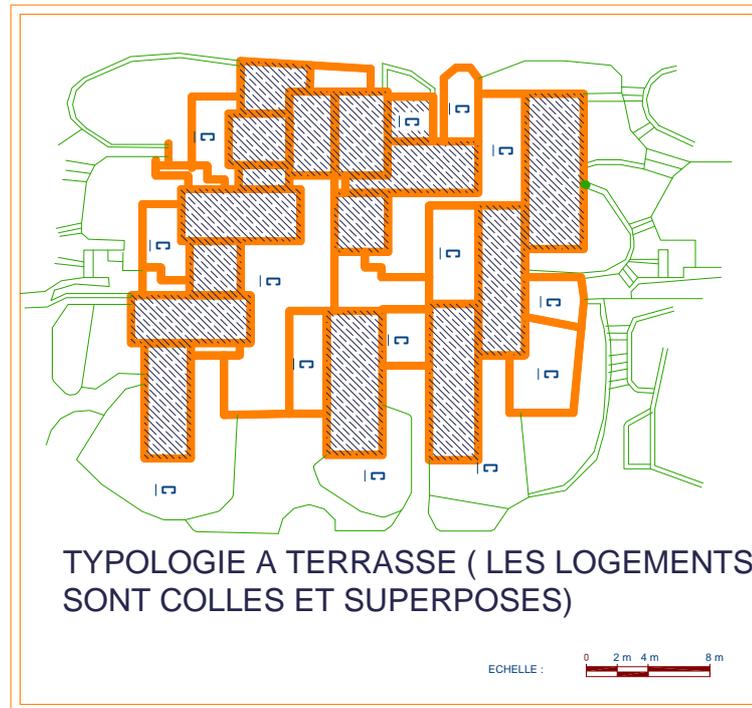


Figure 1.34 : Plan des différentes typologies : Zone 1.

Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

f. La conception des plans masses qui repose sur le principe des assemblages et des combinaisons d'unités d'habitations, crée ainsi des espaces bâti et non bâti sous différentes formes : collectifs, communs, spécifiques, banalisés et appropriables. Les services d'administration et de gestion de ces différents espaces étaient à la charge de l'OPGI (Office Public de Gestion Immobilière) et l'APC (Assemblée Populaire Communale). Ceux-ci percevaient une part des charges locatives qui couvraient les frais d'entretien et la mise en état des lieux. L'APC perçoit toujours une taxe d'assainissement en plus de l'impôt foncier. Mais à la suite de la cession des biens de l'État au profit des locataires et qui sont devenus propriétaires de leur logement ; l'OPGI ne disposait plus de fond nécessaire à l'entretien de ces espaces. Par conséquent les espaces verts, les différents réseaux et le bâti ainsi que les parties communes sont retrouvés à l'abondant et à la portée des habitants qui les ont annexés et possédés pour des usages privés.

g. Les sites se caractérisent par une maturité de leur tissu. En effet, la plus récente des réalisations remonte à plus d'une vingtaine d'années d'occupation et d'habitation, qui a vu naître et grandir toute une génération. Ceci dit que la plupart des ménages sont sédentaires et propriétaires de leur logement. On remarque de même qu'il s'agit d'un tissu urbain statique pour ce qui concerne l'habitat collectif, et un tissu urbain dynamique pour ce qui est de l'individuel, avec les différentes possibilités d'extension et de densification que les études urbaines (PDAU et POS) aient permis et modifié le statut du sol (d'espace vert, ils sont devenus terrain à bâtir). Cela dit, les trois sites représentent des typologies privilégiées et un terrain d'investigation intéressant pour notre recherche à plusieurs égards.

Conclusion.

La diversification du tissu urbain de la ville de Médéa étant la conséquence directe de son développement et l'augmentation de sa population.

Les trois échantillons sus analysés représentent les principaux types d'habitat que les gestionnaires ont choisis comme réponse à l'urbanisation de la ville et son extension. Les règlements d'urbanisme qui ont régis et orientés la conception de cet habitat se sont beaucoup préoccupés des espaces habitables du logement, des blocs et de ses parties communes tout en négligeant les espaces extérieurs, en tant que cadre de la vie collective. Ils sont ainsi relégués dans le lot VRD pour être traités techniquement comme espace fonctionnel (voirie, parking...). Les procédés de préfabrication choisis pour la réalisation des opérations dans les zones 2 et 3 représentent l'illogisme de tel règlement qui a produit un habitat normé et standardisé.

Chapitre 5

L'APPROPRIATION DE L'ESPACE EXTERIEUR

Théories et Pratiques Urbaines

Introduction.

La forte demande en logement a obligé les producteurs du cadre bâti à réglementer et standardiser la conception de l'habitat avec l'utilisation de plus en plus de procédés technologiques de construction et l'utilisation de grande superficie de terrain à bâtir disponible en périphérie de la ville.

Si la conception du logement répond d'une manière précise aux règlements, l'espace extérieur de proximité demeure le parent pauvre de cette même réglementation. C'est ainsi qu'il a fait l'objet d'une appropriation et d'une utilisation non réglementé au hasard des besoins socio-physiques de la population.

L'objectif de notre recherche et tout d'abord de lire et de décrire ce phénomène d'appropriation. Son interprétation et sa compréhension nous mèneront à une meilleure conception d'un habitat qui sera en mesure de répondre aux exigences socio-économiques de ses occupants.

Afin d'atteindre ces objectifs, le travail sur le terrain d'enquête a consisté, à une opération de relevé et de mise à jour des plans de masse avec annotation et description de la forme et l'usage de l'espace extérieur approprié, complété d'un reportage en photo tirée et classée par zone et par type de marquage.

5.1 Définition : Notion d'espace.

Dans la perspective d'une maîtrise de notre objet de thèse, il nous est nécessaire de définir certaines notions et concepts.

5.1.1 L'espace collectif :

C'est un concept abstrait et peut être compris d'une manière ambiguë ; la ville, la rue, l'impasse, le hall d'une gare etc., sont des espaces collectifs. D'une manière générale, l'espace collectif peut se définir comme étant le lieu privilégié de la communication, de la consommation, de l'échange et du regroupement d'une population. Dans la définition de l'espace collectif, la configuration physique du lieu, les fonctions

collectives et l'usage interviennent étroitement pour caractériser les lieux collectifs. Les relations régissant l'espace collectif et l'utilisateur se caractérisent par des rapports complexes pouvant s'identifier en une synthèse des pratiques sociales, des pratiques historiques, des rapports de mémoire, des pratiques économiques etc., il est naturellement plus aisé de saisir les relations usagers/espaces collectifs dans un contexte existant, que de dicter a priori des relations entre l'espace et l'utilisateur dans un cadre urbain à projeter.

5.1.2. L'espace public :

D'usage assez récent en urbanisme, la notion d'espace public n'y fait cependant pas toujours l'objet d'une définition rigoureuse. On peut considérer l'espace public comme la partie du domaine public non bâti, affecté à des usages publics. L'espace public est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage.

En tant que composé d'espaces ouverts, ou extérieurs, l'espace public s'oppose au sein du domaine public, aux édifices publics. Mais il comporte aussi bien des espaces minéraux (rues, places, boulevards, passages couverts) que des espaces verts (parcs, jardins publics, squares, cimetières...) ou des espaces plantés (mailles, cours...).

Entre l'espace public et l'espace privé proprement dits, l'architecture et l'urbanisme distinguent en outre souvent, des espaces " intermédiaires " surtout en matière d'habitat.

Ainsi, on qualifie par exemple d'espace " privatif " un espace réservé à l'usage d'un particulier, sans lui appartenir; d'espace " collectif " ou d'espace " semi-public " , un espace réservé à un usage de voisinage.

Dans les années 1970, l'Etat français a encouragé une politique expérimentale d'habitat social collectif, focalisée sur les "espaces intermédiaires " , à inscrire entre le logement et l'espace public proprement dit (cf. le quartier de l'Arlequin, à Grenoble, ou encore l'ensemble " SAP 74 " de Poitiers). Mais ces types de lieux ne correspondent en général pas à des notions juridiques spécifiques.

5.1.3. Concept d'appropriation

La notion d'appropriation véhicule deux idées dominantes. D'une part, celle d'adaptation de quelque chose à un usage défini ou à une destination précise; d'autre part, celle, qui découle de la première, d'action visant à rendre propre quelque chose. L'idée d'adaptation traduit un objectif d'harmonie entre une chose et l'usage auquel on la destine, un heureux appariement entre deux objets, deux actions ou entre un sujet et un objet. En ce sens, l'appropriation n'est possible qu'en relation à quelque chose qui peut être attribué et qui, en tant que tel, peut à la fois servir de support à l'intervention humaine et être possédé. La notion de propriété constitue ainsi une dimension importante de l'appropriation.⁴⁷

L'auteur de "la psychologie de l'espace " Fisher utilise le concept d'appropriation comme un concept psychologique et sert à analyser "des comportements et des actions qui explique des formes concrètes d'agir, de sentir et permettent à la fois une emprise sur les lieux et la production de signes culturels ".⁴⁸

5.1.4 Processus d'appropriation de l'espace.

"En architecture, l'espace est un espace particulier. L'architecte le rend sensible lorsqu'il donne forme et échelle à une portion d'espace ".⁴⁹

Les individus en s'appropriant leur habitation, créent un "chez-soi" à travers une dialectique essentielle, l'existence de contrôle d'une part, et l'introduction de liberté d'autre part. L'appropriation est la projection de la conduite humaine sur l'espace qui peut s'exprimer de plusieurs manières, ce qu'appelle FISHER "une mainmise" ses aspects ou formes paraissent comme une sorte de processus auquel obéit l'appropriation, et chaque forme peut être une "appropriation" entre autres.

Le regard : c'est la forme minimale d'appropriation du monde extérieur, c'est à travers le regard, que l'homme peut enrichir et rafraîchir sa mémoire, "le regard permet les émotions esthétiques, la curiosité, la familiarité".

L'aménagement de l'espace : c'est le moyen par lequel l'individu exprime sa relation à l'espace par la disposition autour de soi.

La délimitation : la délimitation concrète ou psychologique permet de, différencier les sous-espaces à l'intérieur d'une zone et de qualifier un lieu dans son

ensemble ou dans ses différents aspects, elle se manifeste par : La fermeture topologique, Le marquage des lieux (objet, murs... etc.). La liberté d'accomplir certains actes à l'intérieur de ce territoire pour le distinguer de l'extérieur.

La familiarité : c'est de la familiarité avec un espace que naît l'appropriation. Cette familiarité est un apprentissage progressif de la spécificité d'un lieu, de ses aspects quotidiens.

Le marquage des lieux : Le bornage ou les marqueurs frontières, qui séparent deux territoires proches, sont représentés par un écran, ou une clôture, ou parfois un muret qui séparent l'espace privatisé de l'espace public qui est toujours la rue, la desserte d'accès, etc.

Les marqueurs signets : L'espace extérieur non bâti au niveau de l'habitat peut avoir des marqueurs signets, à travers les objets personnels des familles qui s'approprient cet espace. Ces objets peuvent être ceux qui reflètent l'activité exercée de l'habitat. Ils peuvent être ceux qui reflètent l'usage des lieux tous deux donnent à l'espace une qualification, un sens. Par exemple l'entreposage d'objets personnels ou les plantations, confèrent à l'espace une identification. C'est ainsi qu'un « lieu se met à exister dans la mesure où l'on peut y déposer des choses à soi. »⁵⁰

L'activité des lieux : Un lieu peut être évalué à partir du temps qu'on y passe ainsi que la nature des activités qu'on y accomplit. C'est ainsi que la fréquentation du lieu constitue un premier type de marquage. Ce qui peut être visible à l'état d'entretien de la clôture ou de l'exploitation de l'espace dans le cas du jardin. Donc l'état du lieu peut constituer un autre type de marquage.

La nature des plantes au niveau "des jardins " est également un signe révélateur du vécu de cet espace. Le jardin potager diffère d'un jardin fleuri. Il y a aussi la manière d'aménager l'espace extérieur ainsi que les objets utilisés; un lieu où on peut s'attabler en famille est différent de celui qui est occupé par un entreposage d'objet.

La familiarité avec l'espace :

"La connaissance d'un lieu dans sa totalité fait partie d'un processus de familiarité qui amorce une sorte d'appropriation pour la connaissance des gens, la perception des différences".⁵¹

Dans la mesure où l'habitat établit un rapport avec l'extérieur (espace urbain), celui-ci peut être approprié par l'habitant à travers la connaissance des gens comme le souligne l'auteur. C'est ainsi que la connaissance de l'espace collectif intervient et influence l'appropriation de l'espace extérieur de proximité. Cette connaissance peut renforcer ou atténuer l'appropriation de ces espaces. Ceci est visible à travers les types de marquages selon les cas par exemple : une clôture haute/assez haute, opaque/non opaque, etc., et ce qui reflète une autre manière d'utilisation de l'espace.

5.1.5. Les formes d'appropriation de l'espace.

Les formes d'appropriation des espaces extérieurs dans les trois cités d'habitation, objet de notre analyse, se distinguent par la délimitation, le marquage et l'aménagement de l'espace de proximité, le plus souvent l'espace contigu au logement. Ce qui assure tout d'abord une continuité spatiale au logement et lui offre un prolongement fonctionnel. Cela dit, nous constatons :

a Les grands ensembles sont des opérations dictées par le processus de production sans références réelles ni avec la culture, ni la structure familiale, ni la morphologie des sites. La cité des 918 logements dans la ZHUN de Theniet el Hadjar, (zone 3) est située sur un terrain à forte dénivellation. Les travaux de terrassement pour réaliser les plates formes d'implantation des blocs, ont créaient des talus et des murs de soutènements très importants. Conséquence à cela il se trouve parfois des logements aux rez-de-chaussée qui sont mal situés, soit au dessous du niveau de la chaussée ou que les fenêtres sont à la portée de vue des passants; leurs propriétaires se "barricadent" pour se protéger de cette agression. Sur le terrain, cette protection est réalisée par une clôture avec habillage de verdure, créant ainsi une séparation qui leur assure une sécurité et préserve leur intimité.

C'est ainsi que la réalisation d'un espace tampon et son traitement en verdure procure une parcelle de la nature idéalisée et humanisée. (Voir annexe 06 : photos J 01 à E 08)

Son aménagement, rappelle le patio ou le west-eddar de la maison traditionnelle qui procure beaucoup de bienfait et de bien-être pour les femmes qui ne sortent pas de chez elles et se trouvent confinées dans un logement le plus souvent exigü.

Un autre besoin se fait sentir d'une manière cruciale chez les habitants qui possèdent un véhicule et veulent le mettre à l'abri. Certes il se trouve dans la cité des espaces improvisés en parking gardé. Mais l'espace de proximité offre à l'habitant du rez-de-chaussée l'opportunité de réaliser un espace garage le plus souvent à ciel ouvert, mais d'une grande utilité.

Nous avons relevé au cours de notre enquête l'usage excessif du séchage de linge dans ces espaces extérieurs créant ainsi un prolongement spatial et fonctionnel des logements.

b Dans la Zone 1, l'occupation et le marquage de ces espaces de proximité se font d'une manière franche et directe par une clôture grillagée ou l'élévation d'un mur donnant ainsi plus de sécurité et d'intimité au logement ; le jardin est mieux protégé et les arbres fruitiers sont à l'abri des charpardeurs. Le garage de la voiture est réalisé soit dans l'espace vert approprié soit dans la cour, quand celle-ci se trouve non loin de la chaussée, ni trop élevé.(voir annexe 01 : photos G01 à G18) Ces aménagements sont réalisés le plus souvent d'une manière illicite c'est-à-dire sans permis de construire. Ce comportement de l'habitant vis-à-vis des autorités n'est pas sans relation avec son statut fort de propriétaire. Car la plus part, sinon tous les habitants, ont fait l'acquisition de leur maison dans le cadre de la loi n° 81-01 du 07/02/1981 relative au désistement des biens de l'état à des prix modiques.

c Dans la zone 2 ; les travaux de terrassement dans un terrain à forte pente et la réalisation de grande plate forme (2500 m² à 3000 m²) pour édifier les blocs de huit à douze logements ; ont suscité de grands espaces résiduels (taux d'occupation de 7,6 logements à l'hectare).

Un autre phénomène à contribuer à l'apparition de ces espaces est le retrait des blocs par rapport aux routes périphériques à fort potentiel économique. Les logements qui se situent le long du boulevard du 05 juillet et la rue Guessab Mohamed se sont ouverts aux activités de commerce divers ce qui a contribué à rehausser leur valeur vénale.

Chapitre 6

ENQUETE SOCIO-PHYSIQUE

6.1. Terminologie et technique de l'enquête.

L'évaluation des pratiques spatiales a pour base l'enquête socio-physique, qui combine en quelque sorte deux démarches parallèles. La première est d'ordre social qui consiste à analyser le niveau d'appropriation des espaces de proximité et les différents usages qui leur sont affectés, et qui sont à l'origine de ce phénomène. La deuxième est l'aspect physique basé sur l'observation et la quantification des différents espaces, ainsi que le marquage et le traitement de la délimitation (clôture).

L'intérêt de l'enquête socio-physique permettra d'expliquer les relations spatiale et fonctionnelle existantes, avec les modes de vie et d'appropriation des citadins (Habitation des cités urbaines). Elles apporteront des éclaircissements sur les causes intrinsèques et inhérentes à ce phénomène d'appropriation des espaces extérieurs dans les cités d'habitation urbaine.

Notre travail de recherche a débuté par un choix des sites, appelé zone dans notre enquête, représentative des différents types d'opération d'habitat planifié en milieu urbain. Une pré-enquête sur le terrain nous a permis de parcourir de long en large et dans tous les sens les sites, en notant soigneusement toutes les caractéristiques et les facteurs d'identifications en vue d'un descriptif détaillé de chaque zone.

Une collecte de plans et documents spécifiques aux opérations, à travers des consultations et des séances de travail avec les organismes et les administrations qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation des ces cités d'habitation. Pour cela nous avons consulté les services, du cadastre, la direction de l'urbanisme à la mairie, la sous direction d'urbanisme et de l'habitat à la DUCH (DLEP actuellement).

Un reportage photo qui repère tous les détails en relation avec les objectifs de la recherche et les hypothèses de travail. Le relevé des différents espaces et une mise à

jour des plans de masse afin de les actualiser conformément à la réalité sur le terrain. Suivi d'une sélection en fonction des caractères surfaciques de tous les espaces, et un classement en fonction de l'usage, la forme et le marquage. Une analyse comparative avec les trois zones en fonction de la typologie. Pour parvenir enfin à une analyse et une interprétation du mode d'appropriation des espaces extérieurs.

6.2. Les caractères surfaciques des espaces extérieurs.

6.2.1. Comparaison du rapport "plein " et " vide".

En analysant les tissus des cités d'habitations, objet de notre étude à la même échelle, où les "pleins " représentent les éléments bâtis (en blanc dans le dessin), les "vides" et "creux" représentent les éléments non bâtis (en noir dans le dessin) ; nous constatons que l'ampleur des vides varie d'une cité à une autre. Le "vide" dans le tissu dense de la zone 1 représente une faible composante comparativement à la masse importante des "vides" qui existent dans la zone 3 (habitat collectif).

En terme de chiffre, le rapport "vide" / "plein" se présente ainsi : Dans la zone 1 (semi-collectif), le plein représente 74,8 % par rapport au terrain. Dans la zone 2 (individuel), le taux est de 42 %. Tandis que dans la zone 3 (collectif) il est de 19,4 %.

Ce résultat exprime deux situations où l'une reflète la dominance des "vides" par rapport aux "pleins" et l'autre représente l'inverse.

Nous constatons ainsi que les proportions du non bâti augmentent quantitativement avec l'extension et le développement de la ville. Autrement dit, la variation du rapport plein/vide correspond à des mutations et des changements de la manière d'aménager l'espace urbain.

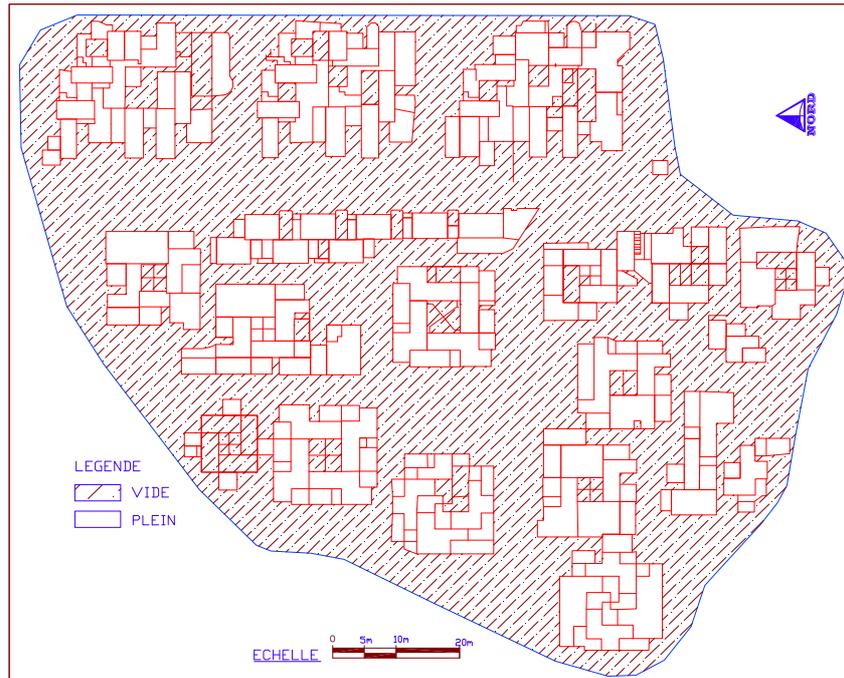


Figure 1.35 : Le rapport plein/ vide dans la zone 1 = 25%.
 Source : plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

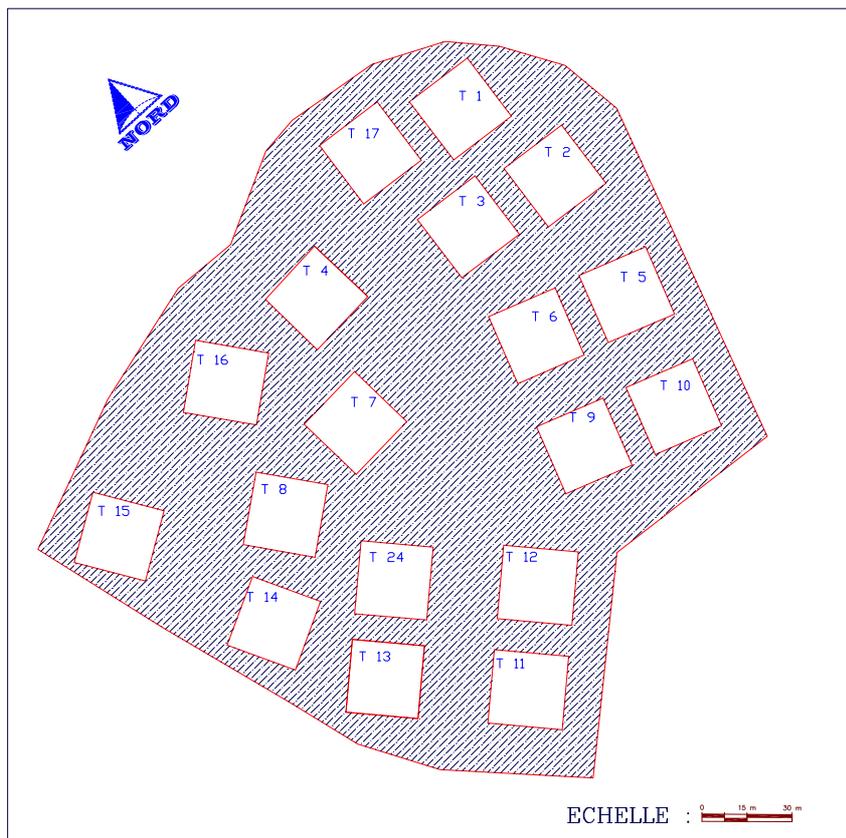


Figure 1.36 : Le rapport plein/ vide dans la zone 2 = 42%.
 Source : plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.



Figure 1.37: Le rapport plein/ vide dans la zone 3 = 19 ,40%.
 Source : plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006

6.3. Typologie des espaces extérieurs.

6.3.1. La zone 1 :

La superficie totale de la zone est de : 43791,52 m², dont la surface non bâtie compte 32790,21 m², soit un taux de 74,8 %.

La typologie des espaces extérieurs non bâtis se compose de 03 types différents.

- **Les espaces asphaltés** et qui sont les chaussées, les parkings et les terrains de jeux. Ce sont une route périphérique large de cinq mètres avec des pénétrantes aboutissant plus ou moins jusqu'aux logements. Des parkings, dont les places sont numérotées en fonction des logements à raison d'une place de stationnement par famille. Deux terrains de jeux situés au cœur de la cité. L'espace asphalté représente une surface de 13411,62 m² et occupe 41 % des espaces non bâti et 30,6 % de l'assiette foncière totale.

- **Des espaces dallés** avec de la pierre plate qui représente les passerelles d'accès et les escaliers dont la plus grande partie se situe dans la partie haute de la cité là où la pente du terrain est la plus forte. Les trottoirs, les escaliers et les passerelles d'accès dans la partie basse sont carrément bétonnés. Ces espaces représentent une surface de

4655,35 m² et forment 14,20 % des espaces non bâtis et 10,60 % de la surface totale de la cité.

- **Des espaces verts** délimités par des murets de 0,50 m à 1 m de haut planté d'arbre qui donnent un caractère dominant de verdure à la cité lorsque nous avons la vue des hauteurs. Ce sont des espaces résiduels que les concepteurs se sont efforcés de récupérer avec des aménagements tels que : une surélévation par des murets de pierre, des plantations d'arbres (pin d'Alep, sapin et cyprès), et l'installation de lampadaires. Ce sont des espaces, aujourd'hui abandonnés, qui été autrefois bien entretenu et gardé. Ils sont les plus convoités après leur délaissement par les gestionnaires, et qui ont subi des occupations les plus variées tel que la construction des garages, des extensions de logement. Ces espaces représentent une surface de 14723,24 m² et forment 45 % des espaces non bâtis et 33,60 % de la surface totale de la cité. (voir annexe 02 : photos E 01 à E 15)

- **Les cours privatives** : c'est un espace fermé à l'extérieur et ouvert, du type patio et qui représente un prolongement spatial et fonctionnel de l'espace logement. Destiné à la détente et certaines taches domestiques.

Type 1 : le plus grand espace avec jardin attenant directement au séjour, la relation spatiale est assurée par une porte-fenêtre et une petite porte à partir du dégagement. C'est un espace qui a subi plusieurs transformations selon les besoins et les usages; allant de l'élimination du jardin pour devenir une grande terrasse pour les fêtes et les réunions familiales. Il est parfois couvert légèrement ou construit carrément. Car les instruments d'urbanisme (POS) ont donné la possibilité de densifier le tissu et rendre les cours constructibles.

Type 2 : une cour plus petite attenante aux chambres accessibles par des portes-fenêtres et un portillon du dégagement. C'est un espace dont la moitié est jardin, et qui sert à la ventilation et l'éclairage aux chambres. La détente se fait d'une manière plus intime

Type 3 : c'est une petite cour de forme parfois irrégulière attenante directement à la cuisine et réservée spécialement aux travaux domestiques (séchage de linge...). C'est un espace qui a reçu aussi des aménagements tels que l'installation d'un débarras ou d'un barbecue. Ces espaces représentent une surface de 6429,50 m² et forment 19,60 % des espaces non bâtis et 14,68 % de la surface totale de la cité.

<u>Type D'espace</u>	<u>Surface</u>	<u>superficie non bâtie</u>	<u>rapport avec la surface bâtie Diagramme</u>	<u>superficie totale</u>	<u>rapport avec la surface totale Diagramme</u>
cours privatifs	6429,50 m ²	32790,21 m ²	19,60 %	43791,52 m ²	14,70 %
espace asphalté	13411,62 m ²		34 %		30 %
espace dallé	4655,35 m ²		11,80%		10,60%
espace vert planté	14723,24 m ²		37,50 %		33,60 %
espace bâti	4571,81 m ²		11,60 %		10,40 %

Figure 1.38 : Tableau : Analyse des espaces extérieurs dans la zone 1

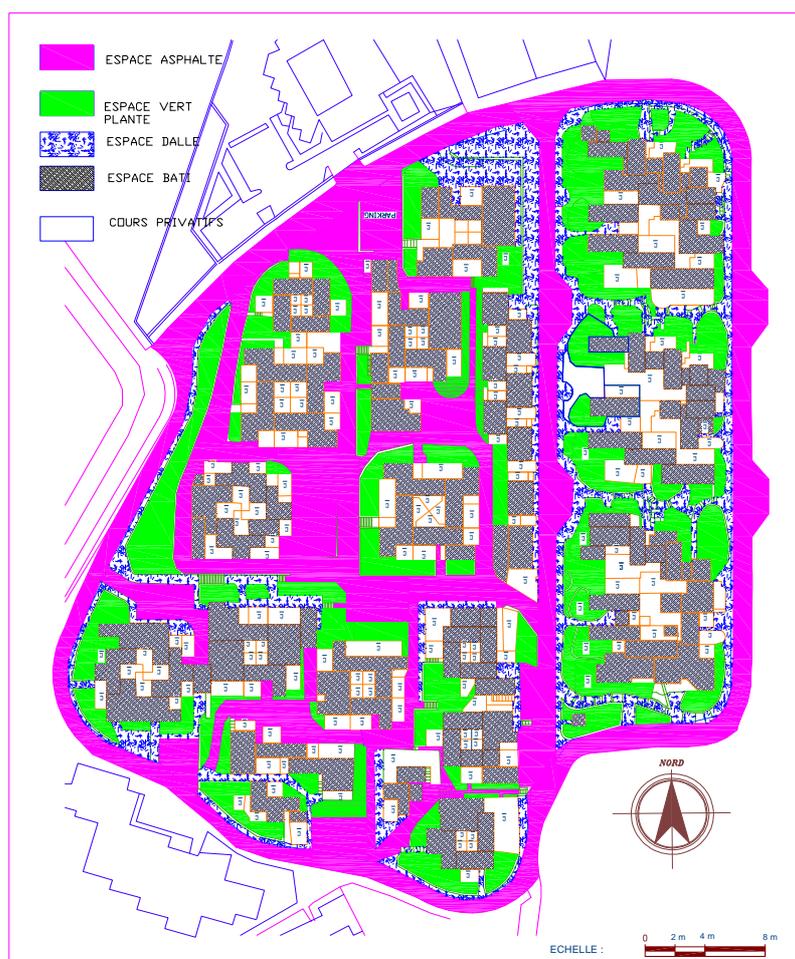


Figure 139 : Zone 1. Typologie des espaces extérieurs.
 Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

6.3.2. La zone 2.⁵²

La superficie totale de la zone est de : 33433,58 m², dont la surface non bâtie compte 14119,01 m², soit un taux de 42 %. Dans cette cité, les espaces extérieurs forment 03 catégories différentes.

- **Les espaces asphaltés** ou bétonnés qui constituent un grand parking, des passerelles d'accès, des voies de desserte et des impasses. Le seul parking qui existe était utilisé surtout lorsque la cité fut occupée par les cadres de l'entreprise Bouygues comme base de vie. Les blocs autour du parking étaient occupés par les services administratifs et techniques. Le parking était utilisé aussi, par les visiteurs employés pour accéder à la piscine et le cours de tennis. Les voies carrossables ce sont la route qui cerne la cité du côté nord. Les passerelles piétonnes ce sont des plates-formes bétonnées larges de deux mètres qui permettent l'accès aux logements. Ce type d'espace représente une superficie de 5223,94 m² et occupe 15,6 % de l'assiette foncière avec 37 % de l'espace non bâti.

- **Les cours privatifs** qui sont d'un seul type ; c'est un carré partagé en quatre, qui occupe le centre du bloc. La cour qui est contiguë à l'espace cuisine et l'espace séjour forme ainsi un prolongement spatial et fonctionnel. Ces espaces occupent une superficie totale de 1800 m² et occupe 5,38 % de la l'assiette foncière, et un taux de 12,70 % de l'espace non bâti.

- **L'espace vert**, qui représente la plus grande partie, est le résultat d'une implantation anarchique des unités d'habitation (un bloc représente quatre logements et occupe une surface bâtie de 650 m²) dans un terrain à forte déclivité. Avec une densité de 21,55 logements à l'hectare et un retrait très important par rapport aux routes périphériques. Ceci a laissé l'opportunité aux habitants de se servir de ces espaces pour réaliser des locaux commerciaux.(les boutiques occupent une superficie de 1554,45 m².) D'un autre côté, on voit que la conception des logements individuels groupés ne prévoit pas de garage de voiture ; c'est alors que c'est l'espace extérieur qui a pris en charge ce besoin dans la possibilité de l'accès. (L'espace bâti pour les différents garages forme une surface de 875,18 m². (voir annexe 03 photos G 01 à G 08) Le reste des espaces résiduels a été occupé et clôturé de différente manière, planté en général d'arbre fruitier. On remarque aussi d'autres aménagements tels que des bâches à eau des locaux de débarras et rebus. La contenance totale de l'espace vert résiduel est de 14058,71 m² et occupe 42 % de la surface foncière, avec 9,95 % de l'espace non bâti.

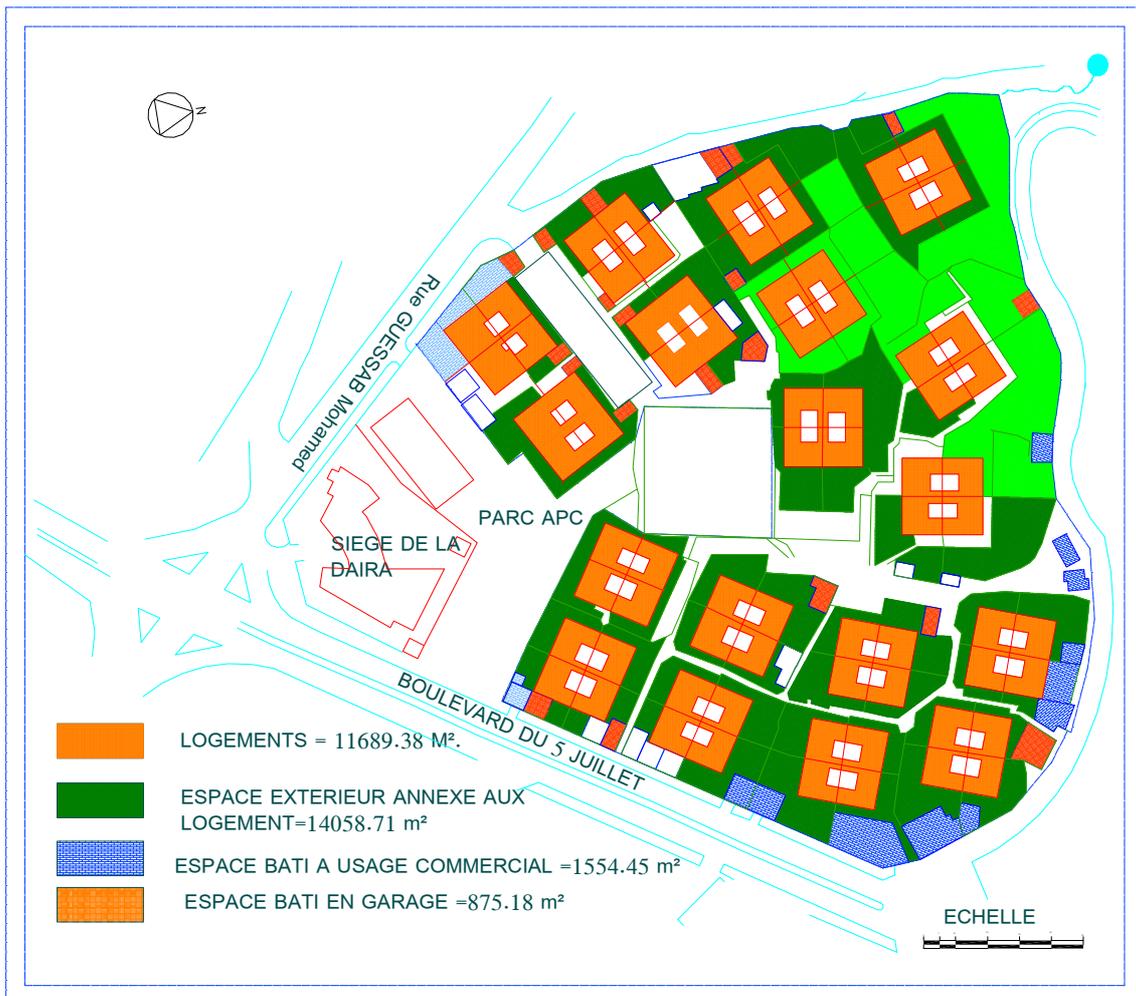


Figure 1.40 : Typologie des espaces extérieurs dans la zone 2.

Source : plan cadastral complété et actualisé par l'auteur avec Auto Cad 2006.

S'agissant d'opération planifiée et programmée pour des cadres de l'administration, elle a été conçue avec un tissu peu dense peut-être même éparpillé, laissant entre les unités d'habitations de large bande de terre sous forme d'espace vert. Le relief très accidenté du site a suscité de grandes parcelles résiduelles de talus et de terrain inconstructible.

Les extensions successives (horizontales et verticales) ont doublé le volume des habitations. Les transformations qui se sont effectuées sans aucune autorisation (construction illicite) ont rendu très difficile la reconnaissance de la trame des volumes originels. La silhouette de ce quartier a tellement changé qu'il semble lancer un défi à l'architecte concepteur du projet de le reconnaître.

Les institutions publiques chargées du contrôle et le suivi de l'urbanisation de la ville semblent dépassés par l'ampleur des constructions illicite. Des locaux qui s'ouvrent sans registre de commerce proposent leurs services pignon sur rue.

Les habitants semblent mettre les autorités devant le fait accompli, et attendent des jours meilleurs d'une régularisation de l'assiette foncière et la mise à jour de leur statut de propriétaire

<u>Type D'espace</u>	<u>Surface</u>	<u>Superficie Non-Bâti</u>	<u>Rapport Avec La Surface Non Bâti Diagramme</u>	<u>Superficie Totale</u>	<u>Rapport Avec La Surface Totale Diagramme</u>
espace asphalté	5223,94m ²	14119,01 m ²	37 %	33433,58 m ²	15,60 %
cour privative	1800 m ²		12,70%		5,38%
espace vert	14058,71 m ²		9,95%		42 %
Nombre de logement	72		196,09 m ² /lg		7,6 lg/ha

Figure 1.41 : Tableau : Analyse des espaces extérieurs dans la zone 2.

6.3.3. La zone 3 ⁵³

La zone 03 qui s'étend sur une superficie de 120700 m² est partagée en deux parties séparées par une route qui relie deux quartiers importants (Takbou et Bezouieche). La première partie qui fut la première tranche réalisée s'étend sur une superficie de 50.750,90 m² et se trouve en contre bas du site. Tandis que la deuxième partie et qui se trouve en amont couvre une superficie de 69.949,20 m².

La typologie qui caractérise les espaces extérieurs non bâtis dans cette cité se distingue en trois types différents.

- **Les espaces asphaltés** qui se limitent aux voiries et les parkings, sont de grands espaces bordés de trottoirs ou d'espace vert avec des bordures en blocs de ciment qui fait la différence de niveau en plus de la texture.

Ces dessertes qui sillonnent le plan de masse, sont de forme irrégulière, arrivent aux pieds des immeubles. Ce sont des espaces qu'on caractérise de **monofonctionnel** n'ont pas d'autres rôles que la circulation des véhicules. Ils sont parfois pris d'assaut par les enfants pour des parties de football.

Les parkings prévus à cet effet et en nombre suffisant sont désertés à cause de leur éloignement des immeubles et l'insécurité (le vol de voiture).

Les propriétaires de véhicule se sont organisés dans le plus grand parking pour garer leur voiture en sécurité. (Parking payant).

La surface des voiries dans la partie supérieure de la cité est de 11 616,08 m² et représente 16,6 % de la superficie. Pour la partie inférieure, les voiries représentent 22 042,53 m² et occupent 43,4 % de la superficie. Le taux global des voiries par rapport à la superficie totale est de 27,8 %.

a. La configuration du plan de masse s'est probablement préoccupée de l'implantation des blocs de logement en observant les règles d'espacement, dans le respect des vis-à-vis, et la garantie d'un ensoleillement et une ventilation acceptable des habitations. Dans un terrain en pente, les travaux de terrassement pour la réalisation des plates-formes nécessaires à l'implantation de deux ou trois blocs ont produit des talus et des terrains inconstructibles de par leur forme ou leur forte déclivité.

- Ce sont des espaces dits **anonymes** sans contrôle social ; des endroits qui bien qu'ils soient accessibles par tout le monde n'offrent pas de qualité d'utilisation et de communication publique. Ce sont aussi des poches insuffisantes pour contenir un immeuble entier. Des aménagements ont été engagés récemment par le maître de l'ouvrage (DUC), pour récupérer ces parcelles en espaces verts, avec murets de clôture décorés et des escaliers supplémentaires.

Dans la partie supérieure, la superficie de ces espaces est de 15 985,30 m² et représente 22,8 %. La partie inférieure compte une superficie de talus de 1416,56 m² et représente 2,7 %. Par rapport à la superficie totale de la cité, ils font 17 401,89 m² et représentent un taux de 14,4 %.

- On distingue d'autres espaces qui présentent une ambiguïté d'utilisation possible qu'on peut qualifier d'espace **indifférent**. Ce sont des espaces intermédiaires entre les immeubles et d'autres espaces dits fonctionnelles (route parking, trottoirs, espace vert) et qui sont ni collectifs ni privés. Ce sont aussi les espaces résiduels conséquence directe des règles du prospect (distance d'écartement entre les bâtiments), qui fait l'objet d'annexion diverse et un usage à des fins personnelles parfois égoïstes, par l'habitant du rez-de-chaussée au détriment des autres. Nous distinguons dans le centre de la cité, dans les immeubles du type barre, l'installation des commerces et des équipements. Les locaux de commerce se trouvent concentrés dans les rez-de-chaussée des blocs 04, 05 et 06 se sont étendus sur les trottoirs afin d'augmenter leurs surfaces de vente.

Les équipements, installés dans les blocs 06 et 07 : une garderie d'enfant et une école de

couture du Croissant Rouge Algérien, s'est servi d'un grand espace qui la clôturé et aménagé pour les jeux d'enfant en plein air.

Le siège de l'AADL à Médéa, s'arroge un grand espace devant son entrée et en fait un jardin vert. Certes, la verdure et la ferronnerie qui équipent cet espace constituent un élément positif pour ce genre d'équipement. (Voir annexe 06 photos J 01 à J 14).

D'autres formes d'appropriation et d'association d'espace extérieur aux logements se distinguent dans la délimitation et l'aménagement de terrain de proximité.

La corrélation qui résulte entre l'espace voirie et l'espace bâti fait ressortir pour la zone inférieure un taux de 2,23 m²/m² bâtis.

Pour la zone supérieure, le taux est de 1,14 m²/m² bâti. De même que la relation établie entre l'espace voirie et le nombre de blocs nous donne un rapport de 760 m²/bloc pour la zone inférieure et 363 m²/bloc pour la zone supérieure.

Le taux d'occupation est de 92, 7 logements par hectare pour la zone inférieure et de 64,08 logements par hectare pour la partie supérieure.

6.4. Comparaison des caractères surfaciques dans les trois cités.

Sur le plan méthodologique, il est nécessaire de définir une approche et des critères de comparaison, afin que les différents types d'espace et leurs usages puissent se comparer. La pluralité des facteurs entrant en jeu, la particularité des caractères des sites ne permettent pas une comparaison sans une recherche d'un champ commun de comparaison.

Les caractéristiques surfaciques des espaces extérieures peuvent être observés à travers, le marquage (différents types de clôture), l'usage et le profit qu'on en tire.

Type d'espace	Zone	Superficie	Superficie de la zone	Taux d'occupation	Superficie Totale	Superficie de la parcelle	Taux d'occupation général
Espace asphalté (route, parking, passerelle d'accès)	Inférieure	22042,53 m ²	50750,90 m ²	43,4 %	33658,60 m ²	120700 m ²	27,80 %
	Supérieure	11616,08 m ²	69949,20 m ²	16,6 %			
Espaces « Anonymes » (talus, petite poche, etc.)	Inférieure	1416,56 m ²	5070,90 m ²	2,70 %	17401,86 m ²		14,40 %
	Supérieure	15985,30 m ²	69949,20 m ²	22,80 %			
Espaces "Indifférents" Intermédiaires entre les blocs	Inférieure	15163,79 m ²	50750,90 m ²	29,80 %	38428,15 m ²		31,80 %
	Supérieure	23264,36 m ²	69949,20 m ²	33,20 %			
Espace Bâti	Inférieure	9854,00 m ²	50750,90 m ²	19 %	20036,79 m ²	16,60 %	
	Supérieure	10182,79 m ²	69949,20 m ²	14,5 %			

Figure 1.42 : Tableau : Analyse des espaces extérieurs dans la zone 3

ETAT COMPARATIF DES 03 ZONES.

N°	CRITÈRES DE COMPARAISON	ZONE1 habitat semi- collectif	ZONE 2 habitat individuel	ZONE 3 habitat collectif
1	État foncier	04 ha 37 a 91 ca	03 ha 34 a 38 ca	12 ha 07 a 00 ca
2	Nombre de logements	150	72	918
3	Surface bâtie au sol et CES	11001,31 m ² CES = 0,25	11689,38 m ² CES = 0,35	20036,79 m ² CES = 0,16.60
4	Espace non bâti % surface foncière	32790,21 m ² taux = 74,80%	19314,57 m ² taux = 57 %	15330,27 m ² taux = 12,70 %
5	Espace Résiduel Approprié a usage de jardin et verdure	14723,24 m ² taux = 98,15 m ² /logt	14058,71 m ² taux=195, 25 m/logt	4353,07 m ² taux = 3,96 m ² /logt
6	Espace Résiduel Approprié a usage = séchage de linge, jeux d'enfants, détente, débarras extérieur	6429,50 m ²	6132,47 m ²	1909,86 m ²
7	Espace Résiduel Approprié = espace de jeux aménagé (terrain combiné)	01 jeux	0 jeux	05 jeux
8	Espace Résiduel Approprié = aménagé en commerce (extension des locaux)	03 locaux fermés	12 locaux dont 03 fermés	17 locaux
9	Espace Résiduel Approprié = délimité par une clôture légère et transparente	1080,84 m ²	4254,94 m ²	4093,16 m ²
10	Espace Résiduel Approprié = garage bâti ou abri de véhicule	53 garages	18 garages	05 garages (02 couvertures légères 03 ouverts)

Figure 1.43 : Tableau : Analyse comparative des 03 zone

6.5. Analyse et commentaire.

Le travail d'enquête socio-physique menée en parallèle dans les trois cités d'habitations réalisée entre 1975 et 1985, nous a permis d'observer une forte mobilisation dans les formes d'appropriation des espaces extérieurs collectifs.

On s'est tout d'abord interrogé sur le processus de construction et de saisir quelles sont les démarches théoriques et pragmatiques qui conduisent à la production de ces espaces. Ensuite, nous nous sommes interrogés sur les qualités formelles de ses espaces et les pratiques observées.

Le mode de vie qui caractérise, les habitants de ces cités est fortement imprégné par le besoin de protéger l'intimité de l'habitation et le désir assoiffé d'avoir un espace ouvert sur la nature ; si on remonte plus loin dans l'histoire avec le West ed Dar de la maison individuelle traditionnelle.

Nombre de qualités sont observées quant à l'usage et le profit que les habitants tirent de ces espaces. Ils offrent tout d'abord le sentiment d'espace et de répit en s'interposant de manière confortable et efficace entre la sphère domestique et la rue. C'est un lieu de respiration qui marque une pause avec le monde de l'extérieur.

Dans le paysage sonore urbain, la circulation et le tapage des rues, ces espaces à ciel ouvert, lorsqu'ils sont protégés du bruit de par leur disposition ou le traitement des séparations deviennent des espaces de qualité, et participe aux comforts de leurs occupants. Ce confort est accentué lorsque la verdure y est présente. La nature intégrée au bâti est très appréciée et recherchée. En plus du calme et la verdure une autre composante, s'avère participé à l'amélioration de la qualité de la vie urbaine, la luminosité. En effet, l'espace extérieur conçu comme un patio est un bout de ciel à soi. Ils participent à l'ensoleillement et la ventilation des pièces du logement par l'ouverture large des fenêtres sans gêne ni contrainte. Il est vrai que "la qualité de la lumière, de l'air, de la température est tellement agréable au moins les trois quarts de l'année que beaucoup de gestes sont recherchés en plein air ".⁵⁴

L'état comparatif des espaces résiduels et leurs différents usages à travers les trois sites nous enseignent que la pratique du jardinage (jardin potager et jardin du plaisir), est peu fréquente dans l'habitat collectif par rapport à l'individuel et le semi-collectif qui compte trois fois plus d'espace vert.

Ceci témoigne de l'étroite correspondance qui se trouve entre la typologie individuelle et semi-collective et l'espace extérieur. Le rapport spatial entre le logement et l'espace extérieur est plus franc et de plain-pied. Le contrôle y est plus facile.

Dans l'habitat collectif, le plus grand producteur d'espace extérieur résiduel, demeure relativement plus pauvre en aménagement d'espace jardin, dû certainement au caractère collectif et indivis de ces espaces. L'adage dit : " montre moi ma maison je te montrerai mes idées". Le marquage par des clôtures en dure et l'occupation réelle des espaces de proximités dans l'habitat individuel et semi collectif engendre une sorte de possession effective et affective de ces espaces, dans l'espoir qu'un beau jour la loi régularise cette possession en propriété.⁵⁵ Par contre, le bornage et la délimitation de ces espaces par des clôtures grillagées ou des matériaux de récupération caractérisent la plus part des appropriations. En s'appropriant un espace extérieur à leur propriété, les habitants sont conscients de transgresser la loi, et se font "empiéteur" sur les biens d'autrui (l'État) ; mais ils gardent la satisfaction de pouvoir profiter d'un espace vert sans avoir à en payer la parcelle, ni un bail de location. L'entretien indirect avec la population fait apparaître le souhait d'être propriétaire de ces espaces avant d'y investir plus de matériaux et d'aménagement. Dans le semi-collectif de la même cité l'installation des clôtures et la construction de garage en dur sont constatées. La discussion avec les habitants fait ressortir les bons rapports de voisinage et la cohabitation affective, et qui sont tous propriétaires de leur logement. L'entente est plus aisée avec un seul voisin qu'avec une vingtaine (les tours dans la zone 03 en comptent vingt logements par bloc).

Les cités d'habitations objet de nos investigations, furent jadis des cités de fonctionnaires dont les appartements étaient attribués pour les besoins de loger les cadres des administrations affectés dans la région. Après plus de deux décennies les habitants qui étaient actifs sont actuellement à majorité des retraités plus attachés à la nature, cherchent des occupations saines et peu fatigantes, à proximité de leur chez-soi. La présence d'un espace près de son logis est une véritable aubaine et constitue un lieu de tranquillité et de respiration.

Nous avons l'impression, en visitant ces espaces jardins que les habitants supportent bien les inconvénients d'un habitat collectif dense et d'une habitabilité très réduite, grâce à la présence de ces véritables poumons pour eux. C'est un élément positif dont ils ne peuvent plus s'en séparer.

La corrélation entre le nombre des espaces résiduels appropriés à usage de jardinet et de parterre fleuri est inversement proportionnelle au nombre de logements. C'est ainsi qu'on observe dans l'habitat collectif un taux de 3,96 m²/logement, et un taux de 195,15 m²/logement dans l'habitat individuel. Il semble alors que l'appropriation de l'espace vert et son entretien est très appréciée dans l'habitat individuel.

L'usage domestique de l'espace extérieur est organisé dans l'habitat individuel et semi collectif dans des cours de service en relation directe avec les cuisines. Dans l'habitat collectif ce type d'espace qui est la loggia, est le plus souvent annexé au logement; il y a alors déplacement des tâches domestique vers l'extérieur, et c'est l'espace de proximité qui y est réservé à cet usage. Cette translation spatiale occupe une superficie de 1910 m².

(Voir en annexe les plans de repérage des différents espaces appropriés à travers les zones d'études.)

6.6. Interprétation des résultats

6.6.1. L'appropriation des espaces extérieurs est-elle légale ou légitime ?

Entre des voisins, les conflits commencent pour des motifs dérisoires et peuvent devenir infernaux et interminables. A l'origine de ses rivalités se trouve une gêne plus ou moins insistante, une revendication sur la propriété ou une contestation sur l'application des règles régissant les relations de voisinage. En matière d'habitat collectif, ce sont les modalités d'utilisation des parties privatives et les parties communes qui, le plus souvent posent problème.

Les comportements des habitants, leurs bruits peuvent constituer des inconvénients anormaux de voisinage. Il en est ainsi lorsque le voisin a "usucapé", un espace extérieur, c'est-à-dire qu'il en est valablement devenu propriétaire après avoir pris possession publiquement, paisiblement et de façon ininterrompue.⁵⁶ A cela s'ajoutent les contraintes nées, des servitudes, de l'entretien des clôtures et des murs mitoyens. Dans un immeuble en copropriété⁵⁷ lorsqu'un voisin ne se comporte pas comme il serait souhaitable, le premier réflexe de la "victime" doit être la consultation du règlement de copropriété. Tout occupant, propriétaire ou locataire doit s'y conformer. Le règlement détermine la nature privative ou commune de telle partie ou

telle partie de la copropriété et fixe les modalités d'usage de chaque lot ainsi que les conditions de jouissance des parties privatives.

Si les parties privatives peuvent en principe être utilisées comme bon semble à l'occupant, les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. La jouissance des parties communes étant partagée entre tous, chacun en dispose, en use et en jouit librement à la seule condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Il s'agit du sol, des cours intérieurs, des parcs et jardins, des lieux d'accès, du gros œuvre, des éléments d'équipement comme (ascenseur, chauffage central, interphone...) ainsi que la partie des canalisations qui traversent des locaux privés, des coffres, gaines et têtes de cheminées, des locaux de services communs : loge de la concierge, réserves pour le rangement du matériel de la copropriété, des passages et corridors.

A la lumière de la réglementation, le fait de monopoliser un espace et de s'en réserver un usage exclusif en privant les autres copropriétaires de son utilisation est interdit.

Dans les ensembles d'habitations individuels, le propriétaire du logement possède aussi l'assiette foncière, qui se trouve bien définie dans l'acte de vente et délimitée dans les plans cadastraux. Le reste des autres espaces, demeurent la propriété de la commune dont elle lui incombe sa gestion et son entretien.

Le législateur a cependant, mis des jalons pour d'éventuels empiètements par le décret n° 94-07 du 18/05/1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte, dans le titre v, concernant les infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme et sanction. (Voir copie en annexe)

Ces infractions sont dûment constatées par des agents de la police judiciaire prévus dans le code de procédure pénal, et les inspecteurs d'urbanisme, les architectes, les ingénieurs, les administrateurs, les techniciens supérieurs et les techniciens en position d'activité au sein de l'administration...

Les agents fonctionnaires habilités à relever ce type d'infraction sont désignés par le décret exécutif n° 95-318 du 14/10/1995 et font dresser un procès-verbal de constat d'infraction.

Parmi les infractions citées, nous relevons ce qui nous intéresse dans notre cas entre autres :

1. L'Édification de construction sans permis de construire. (Notre cas d'étude comprend des extensions horizontales et verticales et l'édification de clôture avec installation de portails, sans aucune autorisation.)

2. Modification de façade. (Les façades des immeubles d'habitation sont transformées et modifiées délibérément jusqu'à rendre parfois méconnaissable le bâti originel.)

3. La réalisation d'ouvertures non prévues ou non réglementaires. (Nous avons constaté des ouvertures de portes de communication entre le logement et l'espace approprié qui n'ont pas été conçu dans les plans d'origines).⁵⁸

(Voir en annexe copie du procès-verbal).

En outre l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et leur protection.

C'est ainsi qu'au terme de cette ordonnance : nulle personne, physique ou morale, privée ou publique, ne peut sans permis de construire préalablement délivré par l'autorité légalement habilitée, entreprendre ou implanter une construction quels qu'en soient le lieu, la nature et l'usage, qu'elle compte ou non des fondations, que les travaux visent un ouvrage nouveau ou une extension ou encore une transformation de la façade, ou encore une modification de distribution externe.

Quant au décret n° 85-211 du 13 août 1985 (modifié et complété par celui du 28/05/1991 n° 91-176), il fixe lui les modalités de délivrance des permis de construire et énumère les pièces à fournir pour l'obtention de celui-ci.

Pour ne citer que la condition sine qua non de la propriété du sol et la possession d'un acte de propriété ou du certificat de possession tel que prévu par la loi n° 90-25 du 18/11/1990 ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975. Une application de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction. Le décret établit même une distinction précise entre permis de construire et permis de clôture.

Une première lecture de cette réglementation fait ressortir que la propriété des espaces extérieurs dans les ensembles collectifs, est une propriété commune au prorata de la quote-part de chaque logement ou local à usage autre que l'habitation.

Que toute construction quelque soit la nature est soumise à l'obtention d'un permis de construire. Et que toute autorisation de construction est délivrée au préalable

de la propriété du sol. Donc un espace extérieur ne peut en aucun cas être approprié par le propriétaire d'un logement (du rez-de-chaussée notamment) au détriment des autres. En conséquence d'où vient l'idée ou le besoin a ce que le propriétaire du R.D.C. s'approprie l'espace de proximité et en fait un usage personnel. S'approprier un espace dont on n'a pas la propriété n'est pas du tout légal et est considéré comme une occupation illicite.

La réponse à ces interrogations, nous la relevons à travers l'analyse socio-physique que nous avons effectuée dans les trois sites différents. Nous relevons différents besoins et usages de ces espaces à travers notre enquête. Les sections ci-dessous résument les besoins majeurs qui engendrent le phénomène d'appropriation.

6.6.2. Le besoin de sécurité.

L'insécurité occupe une place importante dans la société contemporaine où ce terme, qui renvoi à priori à des connotations psychologiques, revêt un contenu idéologique qui le limite surtout à la notion d'insécurité urbaine. Dans la plus part des pays développés certains lieux (à certaines heures) sont devenus des symboles d'insécurité : métro, parc urbain, grands ensembles, quartiers de bureaux.

Le logement du R.D.C. dans l'habitat collectif des ZHUNs étant en contact direct avec l'espace public extérieur se trouve dans état vulnérable à toute agression, nous remarquons ; par ailleurs une protection par le barreaudage des portes et fenêtres, très importante que celui des logements situés aux étages supérieurs. Cependant, l'installation d'une clôture et la création d'un espace de séparation sont une réponse à ce besoin de se sentir en sécurité vis-à-vis des agressions extérieures. L'installation de portail, est parfois constatée, pour mettre à l'abri la voiture, est aussi un acte de protection contre chapardeurs de tout genre.



Figure 144 : Un logement du RDC se trouvant en dessous du niveau de la chaussée se fait barricadé par une clôture surélevée de barbelé.

Source : Photo prise par l'auteur en juin 2004.

Dans la zone 02, l'espace extérieur de proximité séparant le logement des voies d'accès est carrément muré sur une hauteur qui défit toute tentative d'incursion. Ceci répond aussi à un besoin de sécurité, surtout que les cas de vol et d'effraction sont nombreux à être relevés dans cette cité.

Le même comportement nous le constatons dans la zone 01, quant aux espaces verts ils sont carrément annexés et privatisés.



Figure 145 : Dans les logements individuels de la zone deux, le mur de clôture défit toute tentative d'effraction.

Source : Photo prise par l'auteur en octobre 2006.

6.6.3. Le besoin de l'intimité.

La forme extravertie de conception de l'espace est d'inspiration occidentale. L'habitation s'ouvre spatialement et visuellement sur l'extérieur, car la suppression du

puits de lumière qui jadis était la cour a obligé l'habitation de donner une image extravertie par sa conception.

Cette typologie qui caractérise le logement de notre cas d'étude fait de telle sorte que le R.D.C. se trouve à porté de vue de l'extérieur. Avec le relief du terrain et les plates formes des terrassements il se trouve parfois en contre bas et reçoit une vue plongeante et directe vers ses espaces les plus intimes.

C'est ainsi que l'appropriation de l'espace extérieur immédiat et son traitement avec un écran végétal est la réponse idoine à ce besoin de se préserver des regards indiscrets et gênants de l'extérieur.

Nous avons trouvé de beaux jardinets qui émergent à travers les clôtures, qui procurent confort et plaisir à leurs (indu) occupants.



Figure 146 : Un petit jardin réalisé dans un espace approprié. Un logement semi-collectif en la zone 3.
Source : Photo prise par l'auteur octobre 2006.

6.6.4. Le besoin d'un espace ouvert :

La forme intravertie de l'habitat correspond aux habitations dont la conception de l'espace est axée sur le principe de l'espace central collectif qu'on appelle "West ed Dar".

En fait d'une manière générale, ce sont essentiellement les habitations traditionnelles ou d'inspiration traditionnelle, de la "maison arabe". La cour, autour de laquelle s'organise l'espace habité, au-delà de sa fonction architecturale d'espace de transition, de puits de lumière et d'aération est à la fois un endroit communautaire, un lieu de rencontre et un champ d'activité féminine. Sa position centrale ainsi que ses

dimensions importantes reflètent le mode introverti de la conception de l'habitat d'une part, et de la société d'autre part, pour des raisons d'intimité, l'espace est conçu ou choisi pour occuper le devant de l'habitation. Dans cet espace on peut recevoir les invités sans pour autant perturber la vie familiale.

Même s'il ne répond pas morphologiquement à l'espace "West ed Dar " notre espace extérieur ainsi approprié et aménagé compense en partie ce besoin d'un espace privatisé. Cet extérieur dans l'intérieur et ce bout de ciel à soi.

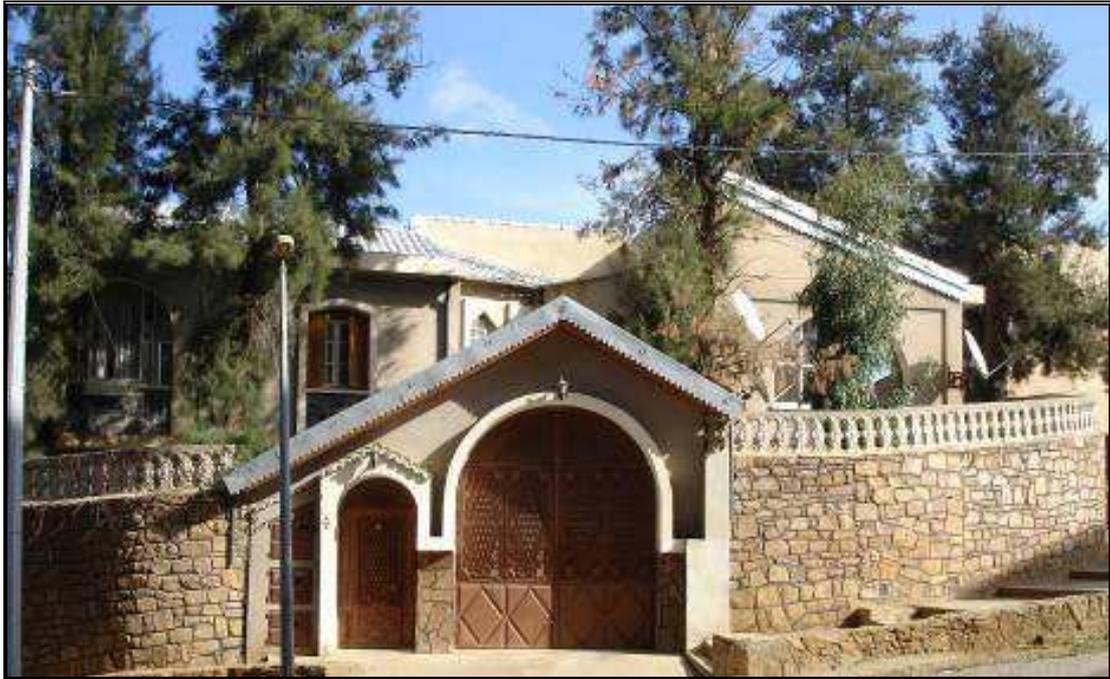


Figure 147 : Un espace extérieur privatisé, avec de la verdure et protégé des regards.
Source : Photo prise par l'auteur en octobre 2006

6.6.5. Le besoin d'un espace vert.

Il est intéressant de rappeler le rôle du végétal dans la perception des gens. En effet, le végétal dans l'esprit du public, donne le sentiment de nature et de liberté.

Il contribue à rééquilibrer les excès du monde urbain et artificiel, car il symbolise pour l'homme la nature et la vie. Matière vivante, il s'oppose à la matière inerte que sont le béton et le bitume. Dans un milieu urbain où la pollution et le bruit sont souvent ressentis comme des agressions, les fonctions régulatrices des espaces verts ne doivent pas être minimisées.

C'est ainsi que l'espace approprié à usage de jardin et de clôture végétale procure de l'ombre et de la fraîcheur en été. L'arbre filtre la lumière trop violente par son feuillage, et ne s'oppose pas à l'ensoleillement de la façade en hivers.

Donc il joue un rôle climatique. Les oiseaux y trouvent le plus souvent un lieu d'accueil, ce qui n'est pas sans procurer de l'agrément pour ses habitants.

Les fleurs et les couleurs sont autant d'éléments positifs pour l'habitant. L'exploitation de certains espaces en jardin potager avec arbres fruitiers nous renseigne sur l'origine rurale de ses habitants qui ont le réflexe de joindre l'utile à l'agréable.



Figure 148 : Un écran végétal à la fois protecteur et agréable et qui procure le sentiment d'un jardin urbain.

Source : photo prise par l'auteur en octobre 2005.

Chapitre 7

Contribution à la conception de l'habitat urbain.

7.1. Introduction

Pour une meilleure corrélation entre le logement qui est l'espace intime, et les espaces extérieurs de proximités. L'une des tâches de planification de l'habitat consiste dans la conception et la création d'une ambiance et un climat qui rendent possible et favorise le développement d'une vie collective et publique. Il n'y a pas de recette pour une bonne conception des espaces extérieurs dans l'habitat urbain.

7.2. La hiérarchie spatiale qui consiste à éviter le passage abrupt de l'intimité du logement dans la bousculade de la rue, et assurer des espaces de transition tel que :

- Les espaces semi privés de la terrasse, la loggia, la cour ou du jardin qui servent comme extension du domaine privé intérieur.
- Les espaces semi-publics de la zone d'accès, de la cour ou de l'entrée de l'immeuble c'est-à-dire les lieux de contacts et de communications informels entre voisins, les endroits de jeux d'enfants, etc.

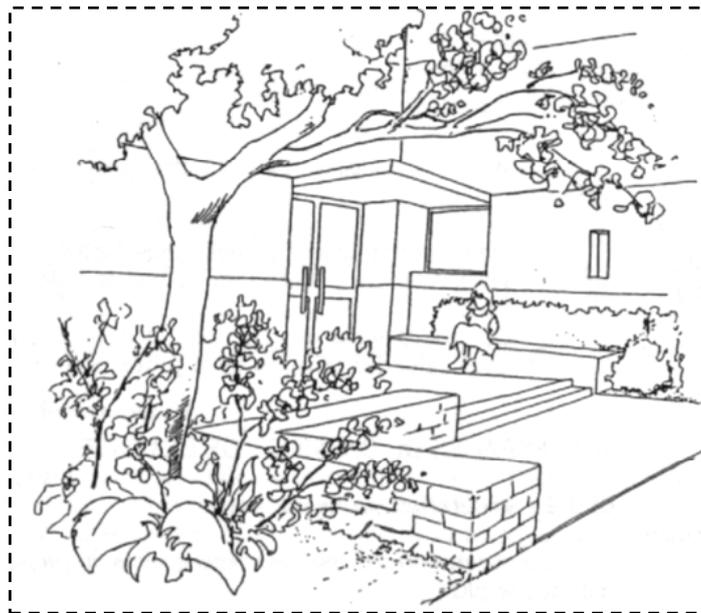


Figure 149 : l'utilisation d'espaces de pré-habitation devant le bâtiment.
Source : Recommandations architecturales Ministère de l'habitat.

7.3. Les espaces communautaires sont accessibles à un groupe restreint de personnes ou voisins seulement (la cage d'escalier, des terrains de jeux, etc.) desquels les étrangers sont tenus à distance, au moins par des moyens symboliques.

7.4. La voirie qui a évolué avec l'augmentation rapide de la motorisation individuelle doit être conçue et réalisée dans un souci permanent d'économie d'efficacité, de sécurité et de qualité.

Elle concourt à l'identification du quartier qu'elle traverse et sert de point de repère et facilite la reconnaissance du site. Pour plus de lisibilité et de cohérence, il est indispensable de formuler un principe de hiérarchisation d'aménagement et de traitement qui contribue à modeler l'espace urbain et à assurer la sécurité.

7.4.1. La rue, voie de distribution, ne pas uniquement un rôle de circulation mécanique, mais elle participe de façon importante à la perception de l'espace, son aménagement doit prendre en considération le paysage urbain. Le concepteur doit maîtriser l'image finale donnée par la rue, en tenant compte des usages des comportements spécifiques. Il peut révéler une vue, permettre la découverte progressive des différents espaces en réutilisant les composants issus du paysage.

La rue droite met en évidence un fond de perspective et peut être enrichie par une composition grâce à des plantations, clôture, etc. La rue courbe induit une perspective privilégiée de la rive extérieure.

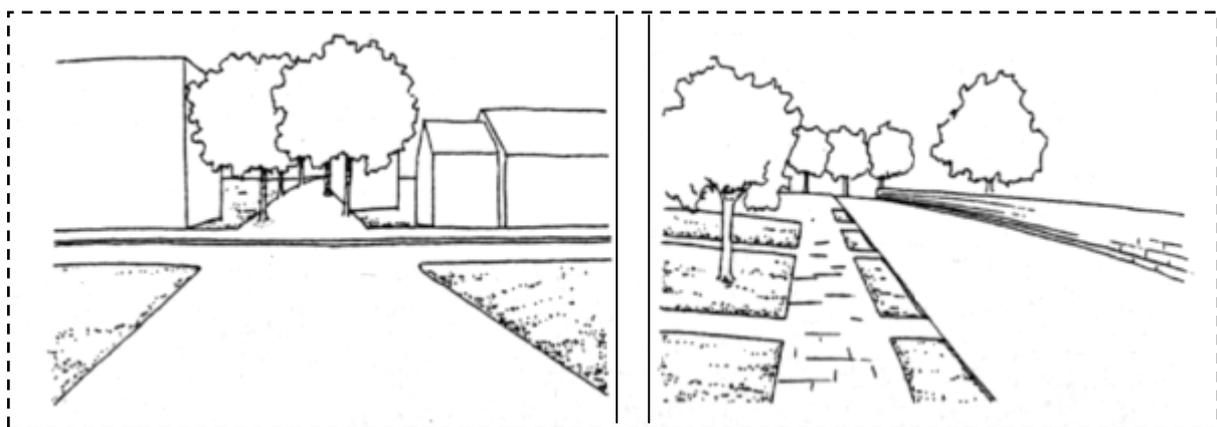


Figure 150 : Fond de perspective.
Source : Recommandations architecturales Ministère de l'habitat.

La monotonie que peut créer ce type de tracé peut être rompue, grâce à des décrochements, au recul des constructions et à la variation dans leur orientation. Les profils systématiques sont à éviter (chaussée et deux trottoirs), mais il doit offrir

aux usagers la possibilité de se déplacer dans un cadre agréable et varié, selon les différents usages qu'on peut y pratiquer, promenade, jeux, circulation, desserte etc. Le profile en long est important lors du choix des pentes pour le paysage urbain.

7.4.2. La ruelle : voie de desserte est un espace collectif ouvert à proximité des logements, a pour rôle essentiel de permettre d'accéder aux habitations. C'est un lieu privilégié de rencontre et de jeux. Son aménagement doit rendre possible son utilisation comme espace social de proximité, il doit donc être à la fois polyvalent et attractif. Une image accueillante, doit être donnée aux espaces de desserte, avec un traitement différent de celui de la voie de distribution : plantation d'arbres, bac à fleurs, mobilier urbain, possibilité de stationnement.

Le stationnement est nécessaire pour une bonne organisation de la circulation. Son aménagement doit permettre la transition entre l'espace public et l'espace privé. La localisation des aires de stationnement doit être rigoureusement bien choisi, car même si les riverains possèdent des garages de voitures, celui-ci est nécessaire pour les visiteurs, les véhicules de services etc. Les petites unités de 4 à 8 places sont préférées aux grands parkings et faire de telle sorte qu'aucune possibilité de stationner ne soit offerte aux usagers en dehors des aires réservées. Les aires de stationnements peuvent être réalisées sous forme d'élargissement localisé dans la chaussée ou de petites aires en alvéole donnant sur la voie en essayant de matérialiser les interdictions grâce à des buttes de terres, des plantations épaisses, bornes etc.

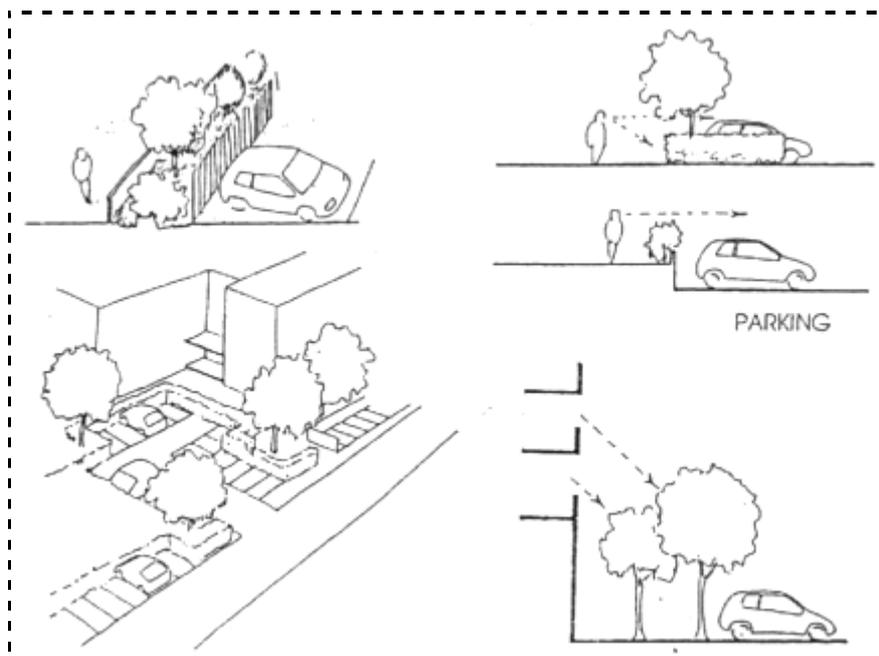


Figure 151 : pour le paysage et son harmonie, il serait intéressant de « camoufler » la tôlerie des véhicules.

Source : Recommandations architecturales Ministère de l'habitat.

7.5. Les services urbains : collecte des ordures ménagères.

Les ordures ménagères constituent la source de toutes les nuisances dans nos cités d'habitations, de part leur mauvais emplacement, souvent dispersé et mal conçu et l'indiscipline des usagers. Ces imperfections peuvent être corrigées par une bonne conception des voies utilisées par les services d'hygiène pour leur permettre un accès facile des points de ramassages avec des chaussées suffisamment large, un regroupement des ordures ménagères et l'autodiscipline des habitants.

7.5.1. L'espace collectif : jeux, sport...

L'espace collectif qui a été appréhendé jusqu'à maintenant qu'à travers l'aspect fonctionnel doit prendre en charge d'autres activités de la vie sociale. Les activités correspondantes aux besoins des enfants s'exercent à la maison, à l'école mais aussi dans une large mesure dans l'environnement immédiat de l'habitation, c'est-à-dire l'espace extérieur libre situé à proximité. La localisation de ces espaces se fait par l'aménagement d'aire de jeux fermées et surveillées afin d'assurer une sécurité des enfants en bas age, sous la surveillance de leur parents ou d'éducateurs. Ces espaces collectifs qui doivent être localisés dès le début de la conception ne doivent pas être situés dans les espaces résiduels ou les délaissés de terrains ou encore les bouts de terrains inaccessibles. L'aménagement des aires de jeux d'enfants, doit être riche et multiple et favorisant ainsi diverses activités qui deviennent source de stimulation pour les enfants.

7.6. Les réseaux divers (autre que la voirie).

Une bonne conception des VRD (réseaux divers) engendre moins d'entretien et une gestion pratique de ses réseaux ; donc moins d'investissement et moins de charges d'entretien au bénéfice d'autres activités. Les réseaux concernés sont l'assainissement l'alimentation en eau potable, la distribution de l'électricité et l'éclairage public ainsi que les réseaux téléphoniques et l'alimentation en gaz. Il est donc souhaitable de réaliser des réseaux divers plus économique et plus esthétique.

L'assainissement : le choix du système séparatif d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales permet de récupérer ces derniers pour l'arrosage des espaces verts et

le nettoyage à grande eau des trottoirs, des chaussées ou l'entrée des immeubles. Le réseau des eaux usées peut être ensuite raccordé à une station de traitement.

7.6.1. L'Eau potable, l'électricité, le gaz et le téléphone.

Ces réseaux participent à la qualité du paysage lorsqu'ils sont discrets. Il faut s'attacher à réduire les nuisances visuelles des réseaux aériens. Pour cela les solutions de tranchées communes ou des bordures gaine facilitent l'entretien ultérieur sans creusement des chaussées ou des trottoirs. Les coffrets de branchement sont nécessaires d'être plus près des voies pour des raisons de sécurité, mais leur conception doit être en harmonie avec les façades.

7.6.2. L'éclairage public.

L'éclairage extérieur est souvent pensé et réalisé comme une simple réponse fonctionnelle pour la circulation automobile et les parkings. Or il doit assurer entre autres fonctions l'agrément, la signalisation et l'éclairage d'activité nocturne. On sait bien que dans la nuit les paysages sont différents puisque l'éclairage recrée une architecture d'ensemble en fonction des éléments qu'il doit souligner ou marquer. Le concepteur doit définir l'installation de l'éclairage extérieur en tenant compte des lieux et des points particuliers à éclairer et d'en préciser le but de cet éclairage et l'emplacement des sources en plan et en hauteur par rapport aux espaces libres et bâtis. Il faut éviter de gêner les riverains par des éclairages trop intenses ou mal implantés. Eviter la prolifération sur l'espace public de supports qui peuvent constituer des obstacles pour les piétons. Le concepteur peut utiliser des enduits ou des matériaux de revêtements clairs favorisant la réverbération afin de diminuer la puissance des installations et des points lumineux. L'éclairage des voies de desserte demande un niveau d'éclairement moyen et il faut souvent rechercher une atmosphère agréable et intime de ces espaces. Sans oublier l'éclairage des chemins piétons, des escaliers, les accès et les éléments végétaux particulièrement intéressants tels les massifs de fleurs, etc.



Figure 152 : Type d'éclairage d'espace collectif.
Source : Documentation personnelle de l'auteur

7.7. Les matériaux de revêtement des sols :

Une attention particulière doit être portée aux traitements du sol, à la nature et aux couleurs des matériaux, et ce, pour une meilleure perception de la qualité de l'espace. La combinaison des matériaux est à recommander pour atténuer une forme ou accentuer l'aspect linéaire de certains espaces.

Les dalles et pavés dans les ruelles et les placettes, les chemins piétons, trottoirs, entourages d'arbre, bordures et bandes d'accotements, ont l'avantage d'être des matériaux de longue durée, procurent un agrément visuel. Ils permettent aussi des dessins au sol, des couleurs et des combinaisons avec d'autres matériaux.

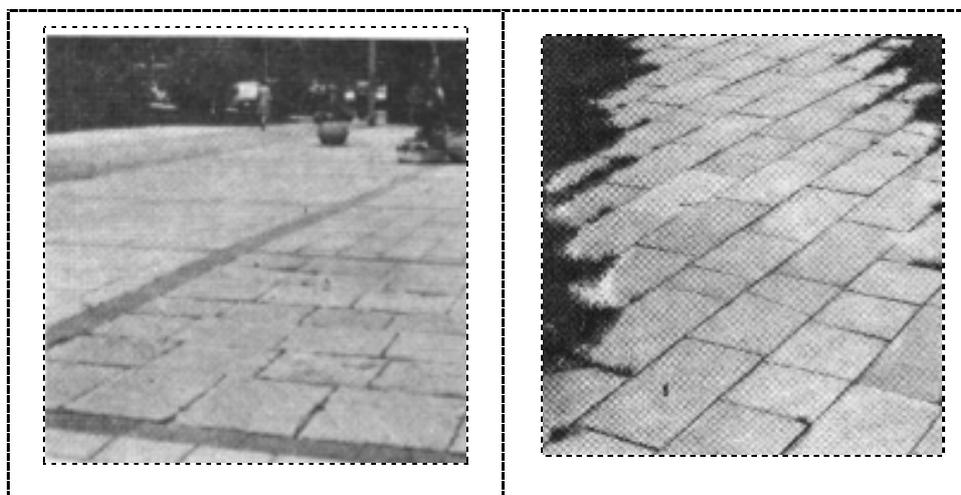


Figure 153 : Exemple de diversification dans les façades de revêtement de sol.
Source : Planification habitat information, S.M.U.H. 1976.

7.8. La végétation : élément très important dans le paysage urbain.

Aujourd'hui on peut se réjouir, si on assiste à une politique de promotion d'espace vert au niveau de l'ensemble de la ville et les cités d'habitations en particulier. Cela est dû sans aucun doute à la sensibilisation à travers les médias et journaux au phénomène de l'environnement et le développement durable. Le décret d'application de la nouvelle loi algérienne relative à la gestion, la protection et au développement des espaces verts, devra jouer un grand rôle dans la politique d'amélioration urbaine, et la protection du patrimoine végétale.

La végétation dans les cités d'habitation est une composante importante dans le paysage au même titre que le bâti avec lequel elle établit des rapports d'interdépendance. Dans les nouvelles opérations, il faut tenter de limiter les dégâts en tirant partie de l'environnement existant. Car bénéficier d'une végétation existante adulte lors d'une réalisation est un atout inespéré pour les nouvelles cités. Il s'agit de conserver les arbres en groupe et de consolider la végétation par des apports de plantations nouvelles et par un entretien des arbres existants.

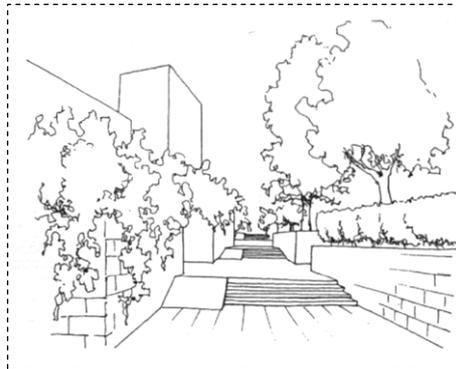


Figure 154 : La composante végétale peut apporter beaucoup pour l'identité des cités d'habitations.

Source : Recommandations architecturales Ministère de l'habitat.

7.9. Les mobiliers urbains : composants de l'espace public, ce terme qui désigne tous les objets utilisés dans l'espace collectif, constitue les éléments fixes ou amovibles disposés pour servir les usagers. On peut cité parmi les mobiliers qu'on peut trouver, les corbeilles qui servent à la propreté du quartier, les sièges pour se reposer, et des panneaux de signalisation pour les impératifs de la sécurité et l'orientation. On peut ajouter entre autres, les kiosques, les abris bus, les lampadaires, horloges, fontaines fraîches, tableaux, fresques, etc. dans l'implantation des mobiliers urbains

l'aménageur doit être très attentif à coordonner les différents éléments pour ce qui concerne leur emplacement, leur forme, l'échelle, etc.

La pose des bancs par exemple doit rechercher l'ombre des arbres, ne pas entraver la circulation piétonnière et favoriser le repos, la rencontre entre les habitants.

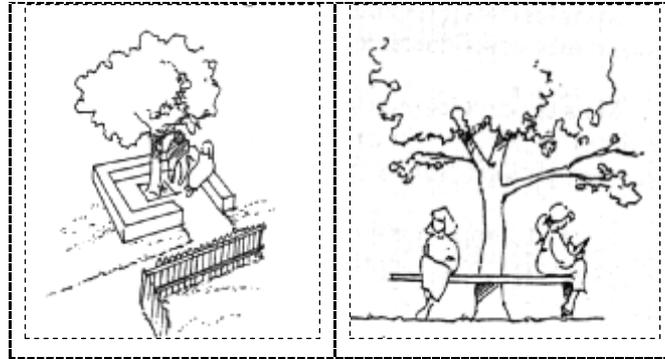


Figure 155 : Aménager les espaces de communication pour favoriser les contacts sans les rendre obligatoires.

Source : Recommandations architecturales Ministère de l'habitat.

CHAPITRE 8

CONCLUSION RECOMMANDATIONS

Nos cités d'habitations (zones étendues) sont assimilées à des unités d'habitations et peuvent constituer des quartiers de la ville. Dans ces derniers, l'espace extérieur qui constitue le support de la vie collective, sa conception et son traitement demeurent déterminants pour la qualité du cadre bâti.

De notre analyse et l'enquête que nous avons menée sur le terrain, nous avons relevé une grande anarchie dans la gestion et la pratique des espaces extérieurs non bâtis. Notre interprétation du phénomène, la compréhension et la connaissance de la source du conflit, nous oriente évidemment à adresser nos recommandations et nos suggestions à tous les acteurs urbains et les usagers pour une requalification et une réhabilitation de nos cités d'habitations d'abord et une révision des approches conceptuelles pour les futures opérations.

8.1. Recommandations d'aspect conceptuel.

8.1.1 Typologie des espaces extérieurs.

Notre recherche a fait ressortir que l'urbanisme dans la ville de Médéa est confronté à une contrainte majeure qui est celle du relief, et que la majorité des terrains est accidentée, constitue un obstacle à la réalisation de grand projet d'habitat. La programmation de petites opérations, (habitat semi-collectif, dense, etc.) facilite la création de petits espaces privatifs, de courettes et de placettes qui sont beaucoup plus contrôlable et leur entretien est moins coûteux pour les habitants. Les acteurs urbains, ou les concepteurs de projet doivent faciliter l'appropriation de ces espaces par les habitants, par l'établissement de relation fonctionnelle avec le logement.

8.1.2 L'habitat horizontal à forte densité.

La maison à cour est le type d'habitation urbaine à forte densité le plus ancien, et le plus répandu dans le monde. Tel que la maison à cour de MOHENJO-DARO (aux indes 2000 ans av. J.-C.) ou la maison à cour de la Casbah d'Alger. Il se caractérise par la structure introvertie ; où la cour forme le centre de la maison et constitue un espace ouvert privé autour duquel se regroupent les pièces. La cour protège contre la chaleur, le bruit et la poussière.

Ce type d'habitat à l'avantage d'une consommation très réduite de terrain, et la possibilité de bâtir sur toute la surface de la parcelle, aussi que de pouvoir s'adosser directement à d'autres constructions dans les trois cotés de la maison. La densité peut être très élevée de 350 à 400 hab/ha.

8.1.3. La typologie à gradin ou l'habitat individuel à terrasse.

Les maisons en terrasse offrent la possibilité d'une densité encore plus élevée en retenant en même temps beaucoup de qualité de la maison individuelle, accès individuel, pratiquement comme au niveau du sol, rapport avec l'espace extérieur, terrasse remplaçant la cour ou le jardin.

Les principes structurels des maisons à terrasse consistent d'un côté à la toiture de l'habitation inférieure qui sert comme terrasse à l'habitation supérieure, et de l'autre côté, l'accès des maisons est possible à pieds seulement, la circulation automobile reste à l'extérieur, éventuellement à un autre niveau.

On peut différencier l'habitat en terrasse en deux types principaux qui sont ; les maisons en terrasse naturelles et les maisons en terrasse libres. Les maisons en terrasse naturelles s'appuient sur une pente réellement existante, qu'elle soit naturelle ou artificiellement créée, d'au moins 30 degrés d'inclinaison. On peut dire à ce moment-là que l'architecture est en harmonie avec la nature.

Les maisons en terrasses libres, ou maisons à colline, constituent des formes architecturales pyramidales indépendantes de la topographie avec des habitations orientées vers un, deux ou plusieurs cotés. Leurs précurseurs sont les pyramides et les « pueblos ».

Les avantages de cette typologie en terrasse ce sont la disposition d'un espace extérieur attrayant pour chaque habitation et la possibilité d'une densité très élevée jusqu'à 600 à 700 hab /ha.

8.2 URBAN DESIGN ou la composition urbaine.

La composition urbaine fait de la mise en forme de l'espace public un composant fondamental de la ville. Les places et les rues sont des lieux où s'expose l'architecture. Dans l'urbanisme moderne, l'espace public est un espace résiduel, résultant de l'implantation de bâtiments isolés et sans relation signifiante. La composition urbaine plaide pour une ville qui se fait de l'extérieur, l'architecte urbaniste « ordonne » les grands espaces publics (places, rues, axes monumentaux) dans lesquels les architectures viendront s'insérer en conformité avec les règles morphologiques clairement établis.

La diversification des logements dans l'habitat collectif contribue à créer une harmonie et une variété sociales. De sorte que le nombre de pièces des logements augmente en se rapprochant du sol. Le logement du rez-de-chaussée peut même être traité différemment avec entrée particulière et jardin, ce qui fera le bonheur des personnes âgées et retraités dont la mobilité est réduite, et que les escaliers sont autant d'obstacles à leurs déplacements.

8.3 Requalification des espaces extérieurs dans les ensembles existants.

a- De nos observations sur les terrains d'enquête il ressort, que les opérations d'habitat réalisées sur les terrains accidentés ou en relief produisent des espaces dits indifférents et qui sont versés dans le lot « espaces verts » par faute de qualification. L'aménagement et le morcellement de ces espaces en jardins potagers ne seront que bénéfiques pour occuper les personnes âgées et les retraités dans la production de fruits et légumes.

Pour les familles modestes, l'autoproduction permet de faire des économies sur les achats alimentaires. L'expérience dans d'autres contrées a permis de créer des liens sociaux positifs pour les individus et la collectivité, car cela participe à produire de l'intérêt collectif à sortir de l'individualisme, à favoriser les échanges interculturels, intergénérationnels.

Ces jardins, qui sont des espaces de nature dans la ville participent à la biodiversité et constituent un enjeu environnemental. Pour les collectivités, cette démarche constitue un mode de gestion moins chère que lorsque l'espace est directement entretenu par les services des espaces verts.

b- Installer de façon adéquate le long des murs la végétation peut améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments (protection contre le vent en hivers, fraîcheur en été). Elle contribue à la transformation du paysage urbain avec un habillage vert des façades et des plans inclinés. Cette végétation qui peut être considérée comme une peinture qui grimpe toute seule aux murs et qui change de couleur avec les saisons et qui n'est pas chère.

c- Les toitures-terrasses dans les immeubles collectifs peuvent être aménagées en terrasses accessibles et constituent un espace communautaire à usage collectif comme l'étendage du linge, le lavage des tapis, le séchage du couscous et le sacrifice du mouton de l'aïd.

d- Espace de transition : Entre les voiries et les abords des logements, on peut distinguer une succession de lieux, de l'espace public à l'espace privé, dont l'identification et le traitement en fonction de l'usage doivent assurer la transition. Ces espaces de transition sont le lieu des pratiques sociales et leur prise en compte est à la base du travail de requalification.

Dans la ville traditionnelle, cette transition est assurée par l'entrée de l'immeuble, le jardinet au pied de l'immeuble ou d'autres dispositifs qui isolent du bruit et ménagent une distance entre la rue et l'habitation. Bannis de l'urbanisme moderne ces espaces de transition sont à reconstitués.

e- Enfin, les eaux pluviales peuvent être récupérées aux fins d'arroser les espaces verts, au lieu de les envoyer dans les canalisations. Le sol des plantations constitue le meilleur filtre de ces eaux qui les récupère pour les transformer en vapeur d'eau. Ce qui augmente l'hygrométrie de l'atmosphère et contribue à améliorer de l'air respiré.

8.4. Recommandation d'aspect gestionnaire.

8.4.1. Création de comité de quartier. Le but d'un comité de quartier est d'assurer la participation des citoyens au maintien de la qualité des espaces verts et dans certains cas à la gestion. En effet, ce partenariat permettrait non seulement de répondre à une revendication de nombreux habitants à leurs droits de regard sur le visage vert de leur cité, mais aussi de les responsabiliser et de faire en sorte qu'ils s'approprient cette portion de leur environnement, se portent garant en partie de sa protection.

8.4. 2. L'accent sur l'éducation et l'information. Pour que cette démarche porte ses fruits des outils d'information et de sensibilisation des habitants actuels et futurs seront mis en places. Un journal peut être édité et distribué par les bénévoles dans les boîtes aux lettres.

Disons que la responsabilité directe des habitants a un effet d'autodiscipline, qui contribue à développer le sens de responsabilité individuelle et collective et le respect des espaces collectifs. Elle aide à combattre le vandalisme et peut offrir à des chômeurs des activités utiles (gardiennage de parking, des aires de jeux, de terrains de sport, etc.)

Il faut mettre l'accent surtout sur l'éducation et l'information des fonctionnaires, architectes, urbanistes et de tous ceux dont les décisions affectent la qualité du milieu urbain au sens des espaces libres. L'éducation et l'expérience pratique, soutenues par les autorités locales et autres organes connexes, peuvent contribuer à attirer l'attention sur le tort visuel que les détritiques apportent aux espaces urbains.

8.4.3. La logique voudrait que les espaces extérieurs soient gérés par leurs propriétaires.

Sur la base d'un projet qui définit l'affectation de chaque espace, le nouveau parcellaire en détermine le statut en fonction de l'usage, attribue la propriété et clarifie les conditions de la gestion.

Favoriser l'appropriation, au sens propre d'un terrain et donc ses chances d'être entretenu, devrait logiquement conduire à en attribuer la propriété à celui qui en a

l'usage. Cette cession peut être à titre privé comme celle qui concerne les espaces contigus aux logements ou au comité de quartier en ce qui concerne les jardins, les parkings, les aires de jeux, etc. Le prix de ces cessions (vente ou location) peut être un apport non négligeable pour les collectivités.

8.4.4. Pour les futures opérations : investir plus dans les espaces extérieurs.

Les espaces extérieurs dans nos habitations, dans nos écoles et nos lieux de travail semblent être le parent pauvre de tout projet. Il semble avoir été considérés comme le résidu de toutes les autres mesures d'aménagement, logement, équipement. On a investi peu de compétence et peu d'argent dans les espaces libres auxquels sont affectés les crédits restant lorsque le nécessaire a été fait en matière de logement, de voirie, de circulation, de parking...

Pourtant, ces espaces s'ils sont bien conçus fournissent l'image principale d'une cité. Cette inattention ou cette conception inadéquate est particulièrement regrettable, car les espaces libres sont un élément fondamental du milieu urbain.

8.4.5. Les espaces libres identifient l'image de la cité d'habitation.

Dans les cités d'habitation, les espaces libres sont une partie fondamentale du patrimoine urbain. Il concourt pour beaucoup à l'aspect architectural et esthétique et sont essentiel aux relations sociales. Il est essentiel de prendre des mesures pour faire en sorte que la création et l'aménagement d'espaces libres soient partie intégrante de l'urbanisme et notamment de veiller à ce qu'ils soient dûment créés et protégés et qu'ils correspondent aux besoins réels des habitants, respectent le caractère de la texture urbaine existante tirent partie de toutes les ressources disponibles, favorisent la cohésion sociale et résultent d'un dialogue et d'une coordination appropriée entre tous les professionnels et toutes les institutions compétentes.

REFERENCES

-
- ¹ Mario Bonilla. " Le grand ensemble comme forme urbaine " – les grands ensembles une histoire qui continue. Publication de l'université de Saint-Étienne. 2003. p 163.
- ² Pierre Merlin : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.
- ³ Aux détours des chemins de grues. Philippe Dehan et Béatrice Jullian dans « les espaces publics modernes – situation et proposition ».
- ⁴ Pierre Merlin : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.
- ⁵ Pailhons J, 1970; Pinon P 1991; Devilliers, ch. 1992.
- ⁶ JJ Deluz. L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Édition : Pierre Mardaga. OPU Alger. p 101.
- ⁷ Idem p 105.
- ⁸ Idem p 105
- ⁹ Composée d'une vingtaine de membres relevant de divers ministères : travaux publics et construction, finances plan, intérieur et énergie.
- ¹⁰ R.HAMIDOU, Le logement un déficit. Coédition 1989. p 33.
- ¹¹ Ordonnance n° 70-10 du 20 janvier 1970 portant plan quadriennal 1970-1973 et rapport général.
- ¹² Cf. Ordonnance portant révolution agraire.
- ¹³ R.HAMIDOU, Le logement un déficit. Coédition 1989. p 43.
- ¹⁴ Voir reportage : habitat et urbanisme .revue construire n° 03 mars /avril 1983 p 19.
- ¹⁵ J.J. Deluz : Alger : l'architecture aujourd'hui un constat pessimiste.
- ¹⁶ Source : données recueillis auprès de l'office national des statistiques (ONS) alger.
- ¹⁷ Certaines parcelles sont issues d'un remembrement spatial et l'assemblage de plusieurs petites parcelles privés, qui ont été indemnisées, suite à de long procès.
- ¹⁸ Alberto Zuchelli. «Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine» EPAU El-harrach édition : Office des Publications Universitaires vol. 1 p. 53.
- ¹⁹ L'ensemble des paragraphes sur la typologie sont inspiré du document de l'EPAU l'habitat urbain n° 1, 1992.

-
- ²⁰ Extrait de la définition de la charte Athènes de Françoise Choay. In Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Pierre Merlin et Françoise Choay. Édition PUF. 3^e édition revue et augmentée Paris 2000 mai.
- ²¹ D'après Daniel UDOVICK (professeur, Boston collège).in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Aménagement. P. Merlin. Édition PUF. 3^e édition revu et augmenté Paris 2000 mai.
- ²² Extrait de la définition des "immeubles à grande hauteur" de pierre Merlin In Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Pierre Merlin et Françoise Choay. Édition PUF. 3^e édition revu et augmenté Paris 2000 mai.
- ²³ Système avec lequel fut réalisé la ZHUN de Theniet el Hadjar notre cas d'étude.
- ²⁴ ²⁴ J.J. Deluz : Alger : l'architecture aujourd'hui un constat pessimiste.
- ²⁵ ²⁵ Entre les tours et les barres. Anne Faure.
- ²⁶ M. RONCAYOLO – Histoire de la France urbaine. La ville aujourd'hui, tome 5, seuil, 1985.
- ²⁷ B. VAYSSIERE. Une lecture historique du foncier. Études foncières n° 23 1984
- ²⁸ J.P. LACAZE urbanisme et problème foncier. La maîtrise du foncier. CNV 1993.
- ²⁹ E. PRETECEILLE. La production des grands ensembles. Mouton.1973.
- ³⁰ Dans Paul-Henry Chombarg, p 64. In Architecture de France (1940-2000) Histoire et théorie, Lucan.J, édition Moniteur 2001.
- ³¹ Le PUD établit par un bureau d'études disposant d'un monopole, excluant toute concurrence : BET étranger, ETAU, CADAT, COMEDOR, CNERU, ANAT. A.ZUCHELLI. Introduction à l'Urbanisme Opérationnel et à la Composition Urbaine Tome 1.
- ³² Circulaire ministérielle n° 01181/PU.2/74, du 16 octobre 1974, portant sur la procédure d'instruction et d'approbation des plans d'urbanisme.
- ³³ Maouia SAIDOUNI. Éléments d'introduction à l'urbanisme. Histoire, méthodologie, réglementation. Ed. Casbah édition Alger 2000 p 160.
- ³⁴ Olivier TRIC. Conception et projet en architecture. Ed. L'harmattan.1999.france.p.209.
- ³⁵ Zucchelli Alberto "introduction à l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine" recueil des cahiers d'urbanisme. Ed Office des Publications Universitaires, Alger 1983. Vol 2 pp 396.
- ³⁶ Idem pp 380.

-
- ³⁷ Les voies et les réseaux dans la conception des villes. À l'échelle du quartier. " Revu : Planification Habitat information. N° 83 avril 1976. Ed. S.M.U.H. Paris pp 56-57.
- ³⁸ Idem 1 pp 11 Tome 3.
- ³⁹ Planification Habitat information. N° 83 avril 1976. Ed. S.M.U.H. Paris 1976. pp 57.58.
- ⁴⁰ L'Habitat Urbain N° 1, 10/92. Ed. EPAU (École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme) pp E30.
- ⁴¹ Idem 5 pp 72.
- ⁴² À titre d'exemple, la population des personnes âgées de plus de 60 ans à MEDEA représente 6,6 %. Source RGP H 1998.
- ⁴³ Commentaire paru dans la revue AA n° 165 du mois de décembre 1972 janvier 1973 Une fiche technique avec photo est publiée sur le site Internet : http://archnet.org/library/sites/one-site.tcl?site_id=157
- ⁴⁴ Extrait du document CNERU BLIDA décembre 1980 "ZHUN dossier de création p 13-14 ".
- ⁴⁵ Extrait du dossier d'aménagement. Médéa Zhun Theneit el Hadjar CNERU Blida Juillet 1981.
- ⁴⁶ NORMES DE LOGEMENTS : Source : Documents de l'INERBA (MUCH) 1979.
- ⁴⁷ Dictionnaire critique de l'habitat et du logement. Sous la direction de Marion Segaud, Jacques Brun, Jean Claude Driant. Paris, Éditions Armant Collin, 2003 p 27
- ⁴⁸ Fisher, La psychologie de l'espace, Ed. P.U.F. 1981.
- ⁴⁹ Ch. MOORE G. ALLEN. L'architecture sensible Espace, échelle et forme. Ed. Dunod. Paris 1981 p.9.
- ⁵⁰ Fisher, La psychologie de l'espace, Ed. P.U.F. 1981, p 92.
- ⁵¹ Fisher, La psychologie de l'espace, Ed. P.U.F. 1981, p 95.
- ⁵² L'analyse concerne la zone inférieure de 72 logements pour son intérêt particulier.
- ⁵³ L'opération était programmée pour 510 logements puis élargi à 918 logements.
- ⁵⁴ Andre Ravereau. La casbah d'Alger, et le site créa la ville. Ed. Sindbad. Paris 1989 p 59.
- ⁵⁵ La loi n° 81-01 du 07 février article 04 du chapitre 2 stipule que les superficies excédentaires de terrain faisant partie des immeubles bâtis individuels ou collectif, sont régis par les dispositions de l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 .

⁵⁶ Décret exécutif n° 352-83 du 21/05/1983 instituant une procédure de constatation de la prescription, acquisitive et d'établissement d'acte de notoriété prouvant reconnaissance de propriété.

⁵⁷ Droit civil : art 743-772 du code civil.

Décret n° 83-666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.

⁵⁸ Décret exécutif : n° 95-318 du 18 jourmada el oula 1416 correspondants au 14 octobre 1995 fixant les conditions de désignation des agents fonctionnaires habilités à, rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme.

BIBLIOGRAPHIE

LES OUVRAGES

1. A.M.O. l'association Architecture et Maître d'Ouvrage. **Les bâtisseurs de la Modernité**. Ed. Le Moniteur 2000.
2. BAILLYA.S, **La perception de l'espace urbain**. Édition centre de recherche et d'urbanisme. **CR4, Paris, 1977**.
3. BARDET G, **l'Urbanisme**. Ed. PUF 1975.
4. BASSAND M, COMPAGNON A, JOYE D, STEIN V, **Vivre et créer l'espace public**. Science, Technique, société 2001.
5. BENATIA, F, **L'appropriation de l'espace à Alger après 1962**, Édition, S.N.E.D. Alger, 1977.
6. BENYOUCEF B, **Le M' Zab, espace et société**. Ed. Atelier el Djahidia.
7. BRESSON F, CHAMBART D.L.P.H. et al **De l'espace corporel à l'espace écologique**, Presse Universitaire de France, Paris 1974.
8. CAMILLO S, **l'Art de bâtir les villes, l'urbanisme selon les fondements artistiques**, l'Équerre, Paris, 1980.
9. CASTEX J, DEPAUL J.C, PANERAI P.H. **Forme urbaine de l'îlot à la barre**, dunod, Paris, 1977.
10. CHAMBART DE LAUWE P.H., **Famille et Habitation**, Édition du centre national de la recherche scientifique, Paris, 1975.
11. CHAMBART DE LAUWE P.H. **L'espace social dans une grande cité**, PUF, Paris, 1952.
12. CHÂTEAU REYNAUD P, **Dictionnaire de l'Urbanisme. Jurisprudence, Doctrine Analyse**. Ed. Le Moniteur 2002.
13. CHEVALLIER M, **Les espaces extérieurs aux logements Lyon**, Édition GSU.1976.
14. CHRISTIAN NORBERG SHULZ, **Habiter**, ed. electa France Milau Paris 1985.
15. CLAIRE et MICHEL DUPLAY. **Méthode illustrée de la création architecturale**. Ed. du Moniteur 1985.
16. CLAVAL P, **Espace et pouvoir**, Presses universitaires de France, Paris, 1979.
17. COUSIN J, **L'espace vivant, introduction à l'espace architectural premier**. Édition Moniteur, Paris, 1989.
18. DELUZ JJ. **L'Urbanisme et l'Architecture d'Alger**. Ed. OPU Alger 1988.
19. DE SABLET M, **Des espaces urbains agréables à vivre, places, rues, squares et jardins**, Édition du Moniteur, Paris 1991.
20. FATHI H, **Construire avec le peuple, SINDBAD**, Paris 1970.
21. FAURE, A , **Entre les tours et les barres**, CERTU, France, 1996.
22. FIJAKOW Yankel. **Sociologie de la ville** col. Repères.
23. FISCHER, G-N **La psychologie de l'espace, que sais-je ?** Presses universitaires de France, 1981.
24. FRANCOIS TOMA, JEAN NOEL BLANC, MARIO BORNILLA. **Les grands ensembles une histoire qui continue**. Ed. Publication de l'université de Saint-Étienne 2003.
25. HALL E-T, **La dimension cachée**, Pointe, Éditions du seuil, 1977.
26. HAMIDOU R, **Le logement un défi**. Ed. OPU 1989.

27. HEERZ J, **Espaces publics, espaces privés dans la ville**, Édition liber terminorm CNRS, Boulogne, 1970.
28. KRIER R, **L'espace de la ville, théories et pratique**, Édition AAM Bruxelles
29. LABORDE P, **Les espaces urbains dans le monde**, Édition Narman, Paris, 1994.
30. LE CORBUSIER, **La charte d'Athènes des CIAM**, édition de Minit, 1957.
31. LEDRUT R, **L'espace social de la ville : Problème de la sociologie appliquée à l'aménagement urbain**, Édition Anthropos, Paris, 1968.
32. LEVY F.B ET SEGAUD M, **Anthropologie de l'espace**, cci, centre G Pompidou, Paris, 1985.
33. LUCAN.J, **Architecture de France (1940 – 2000) Histoire et Théorie**. Ed. Moniteur 2001.
34. LYNCH K, **L'image de la cité**, Dunod, Paris, 1976.
35. MERLIN P, **Méthodes quantitatives et espaces urbains**, Masson et Cie, Paris, 1973.
36. MOLES A, ROHMER E, **Psychologie de l'espace**, Casterman, Paris, 1977.
37. MOORE ch. ALLEN g. **L'Architecture sensible- espace, échelle et forme**. Ed. Dunod Paris 1981 187 p.
38. MURET, JP PAOLET MC, **Espaces extérieurs urbains**, C.R.U.S.D, Paris.
39. MURET, JP. ALLAIN YM, SABRIE ML, **Les espaces urbains, concevoir, réaliser, gérer**, Édition Moniteur, paris, 1987.
40. MURET (JP.). FOUCHIER (P.DE) ; PAOLETTI (M-C)
Espaces extérieurs urbains.
Paris, CRU, 1977.-196p., fig., phot. tabl. graph. bibliogr. (rencontre du centre de recherche d'urbanisme).
41. MURET (JP.). BRAVO (N.) ; GALMICHE (C.)
Conception et aménagement des espaces extérieurs urbains
Bulldoc. N-51, Déc., 1975.-pp.31-70.
42. PAILHOUS J, **La représentation d'espaces urbains**, Presses Universitaires de France, Paris, 1974.
43. PANERAI P, **Les éléments d'analyse urbaine**, Édition Masson, Paris, 1974.
44. PETONNET C, **Espace, Distance et dimension dans une société Musulmane**, L'homme xii, Paris, 1972.
45. PINON P, **Lire et composer l'espace public**, Les éditions du STU, Paris, 1991.
46. SAIDOUNI M, **Éléments d'introduction à l'urbanisme. Histoire, Méthodologie, Réglementation**. Ed. CARBAH 2000.
47. SEMMOUD N, **Les stratégies d'appropriation de l'espace d'Alger**. Ed. Histoire et perspective méditerranéenne. Col. L'Harmattan 3001.
48. VIRGINIE PICON – LEFEBVRE. **Les espaces publics modernes-situations et Propositions**. Ed. Le Moniteur 1997. col. Architecture.
49. ZUCCHELI ALBERTO, **Introduction à l'urbanisme et à la composition urbaine**, Office des Publications Universitaires, 1984.
50. **DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT**
Publié sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay. PUF
51. **Les espaces publics modernes. Situations et propositions** collection archi textes. Ed. Le moniteur.

- **REVUES/DOCUMENTS/ARTICLES :**

52. Architecture d'Aujourd'hui n° 161 – Habitat collectif- Avril mai 1972.
53. Architecture d'Aujourd'hui, n° 215 juin 1981 – Habitat dense.
54. Architecture d'Aujourd'hui n° 225 février 1983- le logement.
55. Architecture d'Aujourd'hui n° 358 mai-juin 2005 – Habitat collectif (question de densité).
56. Architecture d'Aujourd'hui n° 217 octobre 1981 : Intégration Urbaine
57. Architecture d'Aujourd'hui n° 239 juin 1985 : Logements : plusieurs architectes tentent de dégager une autre typologie du logement. Travaux de jeunes japonais.
58. ALLEGRE J ET ORLIAC M, " **Comment programmer l'aménagement d'espaces publics ? in les espaces publics modernes, situations et proposition**, Moniteur, Paris, 1977.
59. BONETTI M, " **La reconstruction de l'espace public**", in es annales de la **recherche urbaine politique de la ville**- recherche de terrains, N° 68,69, septembre – décembre 1995.
60. C.A.E. **Cahier de l'aménagement de l'espace**, O.P.U, Alger, 1981.
61. CAHIER DE L'EPAU N° 02, **Les espaces libres de la ville**, EPAU, Alger, 1992.
62. Les Cahiers de l'EPAU. Habitat. N° 7/8 10/1998.
63. CNES. **Rapport sur la ville algérienne ou le devenir Urbain du Pays**. Le 20 et 21/10/1998.
64. CONSTRUIRE N° 43, 1992. **l'espace habité conception et pratique**. Rachid MOHDEB Dr en Urbanisme. P23.
65. Document URBAB MEDEA. Plan d'occupation du sol n° 03. Mokadem supérieur – commune de MEDEA Phase 01 : Diagnostic général (synthèse de l'État de Fait). URBAB MEDEA 1997.
66. Document URBAB MEDEA. Plan d'occupation du sol n° 19. M' SALLAH – commune de MEDEA Phase FINALE : Diagnostique générale PROJET FINAL REGLEMENT D'URBANISME. URBAB MEDEA MAI 2001.
67. LOTISSEMENT SUR TERRAIN EN PENTE – Recommandation. Ed.
68. OPU ALGER 1989 collection d'Architecture et d'Urbanisme.
69. NORME de LOGEMENT. Document de l'INERBA (MUCH) 1979.
70. Les Espaces publics urbains – Recommandations pour une démarche de projet. Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques. Directeur de la publication : CABANIEU.J. Novembre 2001.
71. L'Habitat urbain N° 1 10/92 EPAU. Alger/Stuttgart 1992
72. Habitat Tradition et Modernité (HTM) revue d'Architecture et d'Urbanisme n° 2 juin 1994. ed. ARCCO.
73. Le Moniteur Architecture n° 109 sept 2000. AMC. Détail espaces publics p 102 Bernard Landau
74. Répertoire National des systèmes de construction industrialisée utilisés en Algérie. Ed. CNAT-DEG-SETEJ. Janvier 1979.
75. Révision du PDAU de la commune de MEDEA. Phase 1 Analyse et Diagnostique Général juin 2005 URBAB MEDEA.
76. Revue : Technique et Architecture. Habitat collectif : N° 356,357, 358, 359,360 et 361.
77. Recommandations architecturales. Ministère de l'habitat. ENAG/ Editions 1993.

- 78. **Technique et Architecture** n° 313 janvier – février 1977 – le végétal et l'architecture.
- 79. **Technique et Architecture** n° 375 décembre 87 janvier 88 – HABITER (bâtiments récents en Europe).
- 80. **Recherche et architecture** n° 32 1977
- 81. **URBANISME. Le magazine international de l'architecture et de la ville.** Mobilité. Mai-Juin 1999 N° 306.
- 82. **ZHUN Dossier de Création. MEDEA Zone de Theniet el Hadjar CNERU.** Blida Décembre 1980.

THESES :

- **L'Appropriation de l'espace extérieur privé des nouveaux lotissements d'habitat individuel. Cas de Kouba.** Houria Hamzaoui EPAU 2004
- **L'Approche de l'espace socio-Urbain. Problématique, Tradition et Modernité.** Brahim Benyoucef. EPAU 1999.
- **Architecture du logement en habitat collectif.** Mohamed Hocine. Blida 2002.
- **Courtyard house as an alternative in contemporary housing. The case of Algiers by** Mustapha Benhammouche. School of architecture – university of Newcastle upon Tyne United Kingdom July 1986.
- **Évolution et actualité des espaces publics à Alger.** Lydia Hadji. s/ Mouaouia Saidouni, El-harrach EPAU 1999
- **La formation des espaces collectifs de la ville : le cas d'Alger. Thèse de magistère en urbanisme.** Hammache seddik. El-Harrach fev. 1985.
- **L'habitabilité des espaces collectifs : cas des grands ensembles.** LAMRAOUI S. Blida 2002.
- **Mode d'appropriation et pratique de l'espace : cas de la nouvelle de Tizi Ouzou.** Mohamed Said lakabi. Alger EPAU 2002.
- **Pour une requalification des espaces communautaires dans l'habitat collectif. cas d'étude : Les cités du plateau des Annassers.** Nabila Bendani : Oulmane Alger EPAU 2001.
- **Requalification des espaces extérieurs dans les grands ensembles : cas de la cité des 1000 logements à Biskra.** Samir Belmeki.s/ saidouni M. El Harrach 1996.

REGLEMENTATION.

- **Loi n° 81-01 du 07 février 1981** portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissement et organisme publics.

- **Décret législatif n° 94-07** du 07 dhou el Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.
- **Décret exécutif n° 95-318** du 19 jourmada el oula correspondant au 14 octobre 1995 fixant les conditions de désignation des agents fonctionnaires habilités à rechercher et à constater les infractions en matière d'architecture et d'urbanisme.

Répertoire des sites Internet

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

2, boulevard Saint-Martin - 75010 Paris

Tél. : 01 42 02 05 50 - fax : 01 42 41 15 10 - anil@wanadoo.fr

L'information sur l'habitat : <http://www.anil.org>

Présentation ; nouveautés ; guide du logement ; actualité réglementaire ; études et analyses ;

Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB)

<http://www.cstb.fr> 77421 Marne- la Vallée cedex 2 Tél. : 01 64 68 82 82 -

fax : 01 64 68 83 50 11, rue Henri Picherit - 44071 Nantes cedex 03

Tél. : 02 40 37 20 11 - fax : 02 45 25 61 51

4, avenue du Recteur Poincaré - 75782 Paris cedex 16 Tél. : 01 40 50 28

28 BP 209 - 06904 Sophia Antipolis cedex Tél. : 04 93 95 67 12

Publications ; sites du CSTB, sites hébergés par le CSTB.

Comité national de liaison des régies de quartier (CNLRQ)

47-49, rue Sedaine - 75011 Paris Tél. : 01 48 05 67 58 - fax : 01 48 05 38

67

Délégation interministérielle à la Ville (DIV)

194, avenue du Président-Wilson - 93217 Saint-Denis-La-Plaine cedex

<http://www.ville.gouv.fr> Centre de ressources de la DIV : Tél. : 01 49 17

46 74 - fax : 01 49 17 46 37

<http://i.ville.gouv.fr/default2main.html>

Répertoire des documents : nouveautés, thèmes, régions, contrats, grands projets, acteurs, zoom sur : Recherche thématique : politique de la ville ; prévention sécurité ; justice ; participation des habitants ; citoyenneté et démocratie locale ; éducation, famille ; culture ; intégration, lutte contre la discrimination ; temps des villes ; médiation ; associations ; services publics ; développement social, lutte contre les exclusions ; environnement, développement durable ; animation, santé ; développement économique ; emploi, insertion, formation ; habitat, logement, gestion urbaine ; transport ; renouvellement urbain ; évaluation, recherche ; centres de ressources ; collectivités territoriales ; conduite de projet ; métiers, qualification, appui aux professionnels ; Europe, international.

École nationale des ponts et chaussées (ENPC)

Cité Descartes - 6/8, avenue Blaise Pascal - 77455 Marne- la Vallée Cedex

Tél. : 01 64 15 30 00 - fax : 01 64 15 30 00 <http://www.enpc.fr>

La recherche ; la documentation ; publications- manifestations (catalogue par auteur, par titre, par collection).

Concours européens pour des architectures nouvelles (EUROPAN)

Secrétariat européen d'Europan La Grande Arche - pilier nord - 92044
Paris La Défense Cedex 41 Tél. : 01 40 81 24 47 - fax : 01 40 81 24 58
<http://www.archi.fr/EUROPAN/europan.htm>
Publications.

Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)

1, rue de Narbonne - 75007 Paris Tél. : 01 45 49 32 50 - fax : 01 45 49 94
46 - fnau@fnau.org <http://www.fnau.org>
Publications.

Fondation Charles Léopold Mayer pour le progrès de l'homme

38, rue Saint-Sabin - 75011 Paris Tél. /fax : 01 48 06 48 86
<http://sentenext1.epfl.ch/fph> Catalogue des publications.

FORS, Recherche sociale

28, rue Godefroy Cavaignac - 75011 Paris Tél. : 01 40 09 15 12 - fax : 01
40 09 15 32 <http://www.fors-rs.com> Références (politique du logement et de
l'habitat, logement des personnes défavorisées ; environnement-urbanisme ;
transports- mobilité ; politique de la ville, développement social urbain ; action
sociale et culturelle, vie associative ; sociologie des professions, travail social ;
politique de la jeunesse, prévention ; développement local ; emploi-
qualification- formation) ; actualité ; la revue « Recherche sociale » ;
manifestations.

**Groupement de recherche sur les institutions et le droit de
l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH)**

12, rue du Panthéon - 75231 Paris cedex 05 Tél. : 01 44 07 78 45 - fax 01
44 07 78 44 - gridauh@univ-paris1.fr
<http://panoramix.univ-paris1.fr/GRIDAUH/sommaire.htm>

Publications : Annuaire français du droit de l'urbanisme et de l'habitat; les
Cahiers du GRIDAUH ; la Lettre du GRIDAUH ; mémoires, thèses en texte
intégral. Informations : colloques ; sujets de thèses (thèmes : administrations et
acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme ; aménagement du territoire ;
planification urbaine et règles générales d'urbanisme ; urbanisme,
environnement, protection du patrimoine ; politique foncière ; fiscalité et
participations d'aménagement et d'urbanisme ; opérations d'aménagement ;
autorisations d'occupation des sols et actes assimilés ; contentieux de
l'urbanisme ; habitat et politique de la ville).

Centre de documentation de l'urbanisme

Tél. : 01 40 81 11 78 - fax : 01 40 81 15 9 cdu.dguhc@equipement.gouv.fr
<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu> Bibliothèque virtuelle
(catalogue, sommaires des revues reçues au CDU, publications en texte
intégral) ; recherche (banque de rapports de recherche/BDR).

Association URBAMET

urbamet@urbamet.com

Le site des professionnels de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements :

<http://www.urbamet.com>

Banque de données URBAMET ; loi solidarité et renouvellement urbain.

Partenaires : membres de l'association URBAMET (DGHUC, IAURIF, AIVP, CERTU,CFDU, École d'architecture de Lille, FNAU, IUP Créteil, IAB, ISTED, DAPA, INIST). Guide : actualités (rencontres, expositions, forum) ; kiosque (revues en ligne, presse en ligne, librairie) ; ressources documentaires (bibliothèques, banques de données, glossaires et thésaurus, publications en ligne, recherche sur le net) ; profession (formations, organismes, annuaires) ; veille (sélection).

Reflex

Réseau de sept organismes pour la recherche, l'étude et l'action relatives au phénomène urbain: ACADIE, ACEIF, ADEUS, AURES, CERUR, PLACE, TRAJECTOIRES.reflex@reseau-reflex.org <http://www.reseau-reflex.org>

La lettre Reflex.

ACADIE

170, rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012 Paris

Tél. : 01 43 79 97 79 - fax : 01 43 79 99 52

acadie@acadie-reflex.org <http://www.acadie-reflex.org>

Travaux réalisés par thème : habitat ; services publics, gestion urbaine ; insertion, politiques sociales ; politique de la ville ; aménagement du territoire, développement local ; Île-de-France, Bassin parisien ; diagnostic, comprendre les territoires et leurs dynamiques ; action, concevoir des projets territoriaux, territorialiser les politiques publiques ; évaluation, formuler un jugement collectif sur l'action menée (articles, liens, sélection de références).

Trajectoires 91, avenue Berthelot - 69007 Lyon Tél. : 04 78 69 02 88 - fax : 04 78 58 25 33 <http://www.trajectoires-reflex.org>

Travaux réalisés par thème : politique sociale, politique éducative, insertion sociale et professionnelle, politique de la ville, habitat, développement des territoires, urbanisme et aménagement.

TEC, Conseil, études, assistance pour l'habitat, le tertiaire et les services publics 2, rue Lord-Byron - 75008 Paris Tél. : 01 40 75 78 40 - fax : 01 45 62 90 40 tec.dg@tec-sa.com <http://www.tec-sa.com>

Villes et quartiers : GIE entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et l'Union Nationale HLM 15, rue Chateaubriand - 75008 Paris Tél. : 01 40 75 68 84 - 01 40 75 79 11 <http://www.union-hlm.org/structu/gievq.nsf/Index?Openview>

ANNEXES

REPÉRAGE ET ILLUSTRATION DES ESPACES APPROPRIÉS À TRAVERS LES TROIS ZONES

Note : C'est par souci d'allègement et de facilité l'exploitation du mémoire que sont représentés ci-dessous que quelques illustrations les plus significatifs et représentatifs relevés sur sites.

Des tableaux représentant d'une manière exhaustive tout les cas d'appropriation classés selon le type et par zone se trouvent ci-joint dans le C.D. rom.

Annexe 01

ZONE 01.

Repérage des espaces à usage de garage.



Figure 1.57 : plan de repérage des espaces à usage de garage.

Source : Plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec AUTO CAD 2006

 <p>G 01 : garage et entrée</p>	 <p>G 02 : garage dans une cour</p>	 <p>G 03 : Garage intègre dans le logement</p>
 <p>G 04 : espace garage de jour</p>	 <p>G 05 : garage a ciel ouvert</p>	 <p>G 06 : garage en dur</p>
 <p>G 07 : l'entrée aménagée en garage.</p>	 <p>G 08 : garage en dur</p>	 <p>G 09 : garage ouvert</p>
 <p>G 10 : garage ouvert</p>	 <p>G 11 : garage dans la partie étendue</p>	 <p>G 12 : garage ouvert.</p>
 <p>G 13 : garage ouvert</p>	 <p>G 14 : garage dans l'extension.</p>	 <p>G 15 : garage dans le corps de l'extension</p>
 <p>G 16 : garage dans une cour.</p>	 <p>G 17 : garage avec entrée.</p>	 <p>G 18 : garage ouvert</p>

Tableau 1: image des garages à usage de garage.

Source : Photos pris par l'auteur, 2005 et 2006.

Annexe 02

ZONE 01.

Repérage des espaces à usage de jardin, écran végétal, clôture de sécurité, espace tampon etc.

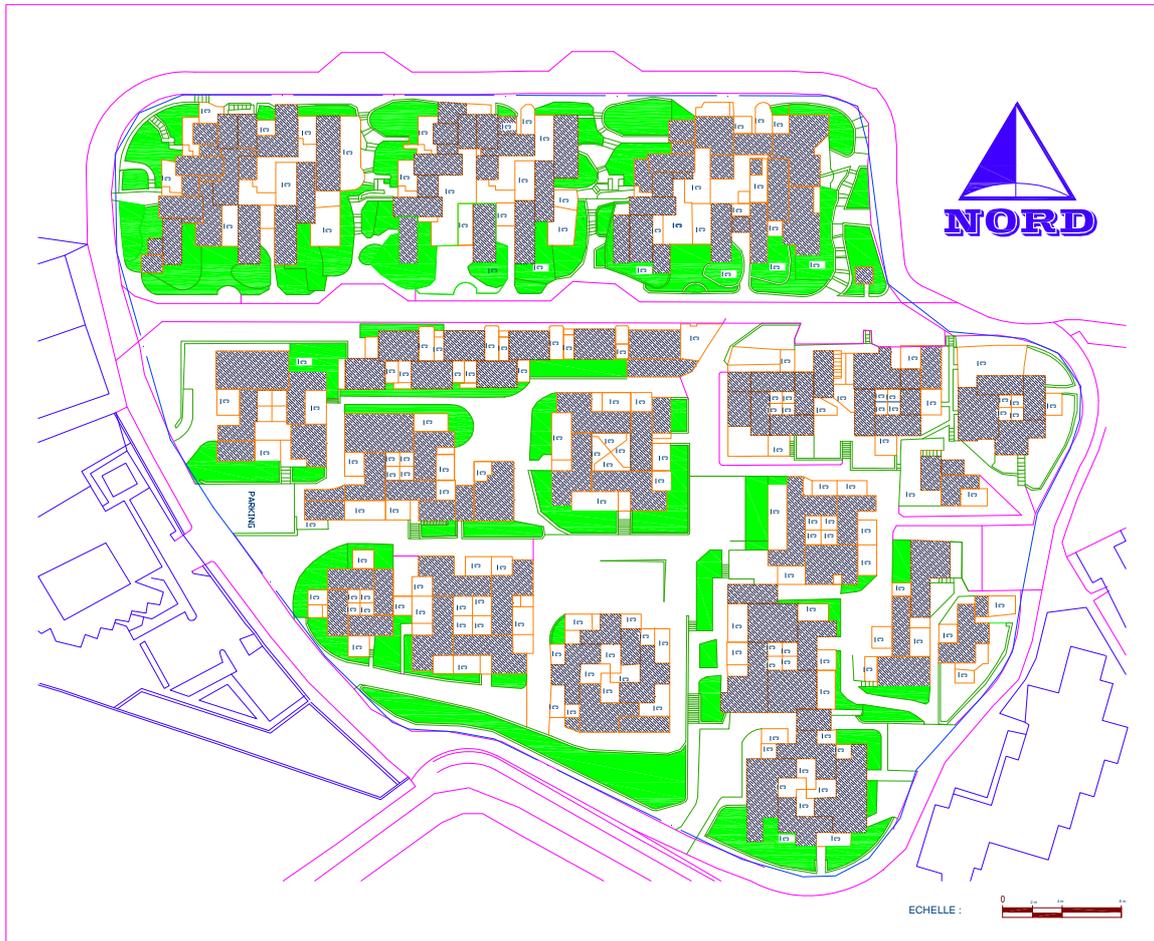


Figure1.58 : plan de repérage des espaces à usage de jardin, écran végétal, clôture de sécurité, espace tampon etc.

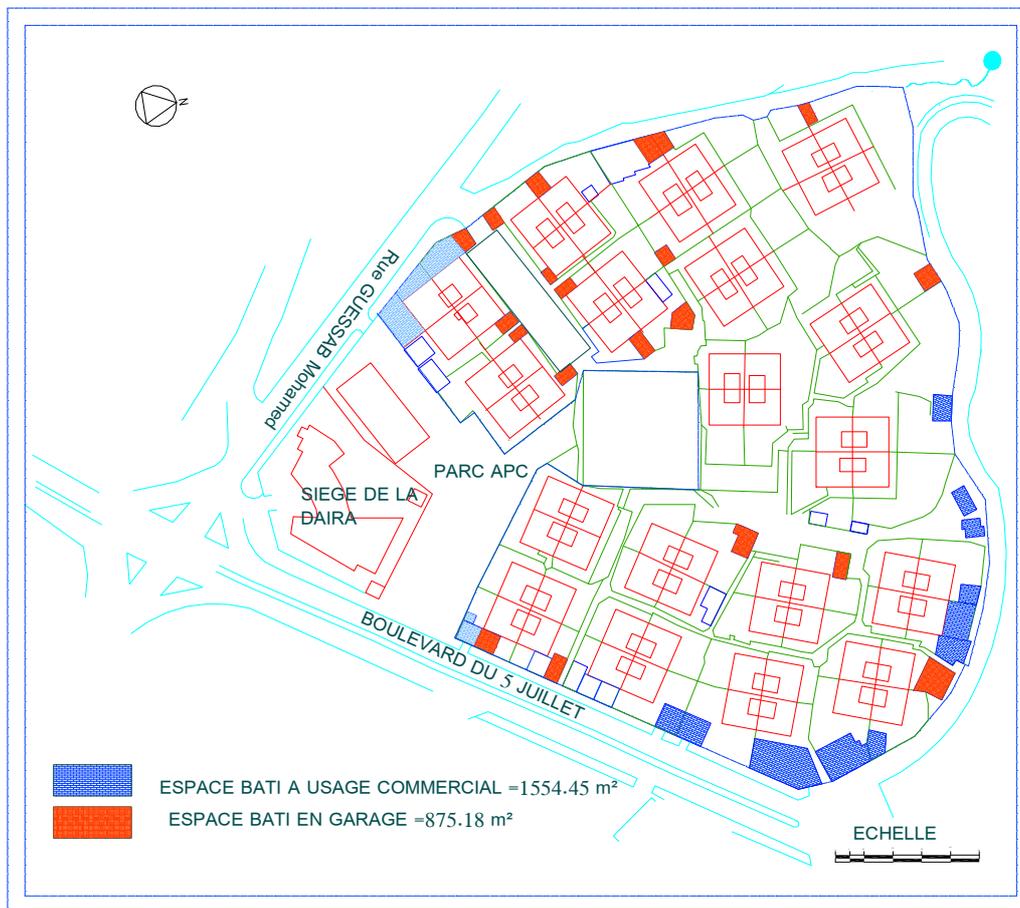
Source : Plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto-cad 2006

 <p>E01 : espace vert clôturé</p>	 <p>E02 : espace jardin muré</p>	 <p>E03 : espace vert clôturé en dur</p>
 <p>E04 : espace vert avec clôture légère</p>	 <p>E05 : espace vert aménagé.</p>	 <p>E06 : espace vert clôturé.</p>
 <p>E07 : espace vert dans une cour.</p>	 <p>E08 : espace vert non clôturé</p>	 <p>E09 : espace tempon à l'entrée</p>
 <p>E10 : espace vert clôturé</p>	 <p>E11 : espace clôturé.</p>	 <p>E12 : espace vert non clôturé</p>
 <p>E13 : espace vert clôturé</p>	 <p>E14 : espace vert non clôturé</p>	 <p>E15 : espace vert clôturé</p>

Tableau 2: image des espaces vert appropriés

Source : Photos pris par l'auteur, 2005 et 2006.

Annexe 03
ZONE 02.
Repérage des espaces à usage de garage et de commerce.



CITE DES 72 LOGEMENTS PLAN DES DIFFENTS ESPACES

Figure 1.59 : Plan de repérage des espaces à usage de garage de voiture et de locaux de commerce.

Source : Plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto-cad 2006



N° G 01 : une extension à usage de commerce.



N° G 02 : un garage en cour d'exécution.



N° G 04 : un garage de voiture dans l'espace de proximité.



N° G 03 une extension en garage



N°G 05 : une extension à usage de commerce



N°G 06 : une extension à usage de commerce



N° G 07 : Garage aménagé dans un espace extérieur.



N° G 08 : Garage dans un espace extérieur.

Tableau 3: image des espaces garages et commerces.

Source : Photo pris par l'auteur, 2005 et 2006.

Annexe 04

ZONE 02.

Plan de repérage des espaces appropriés a usage de jardin, espace vert.

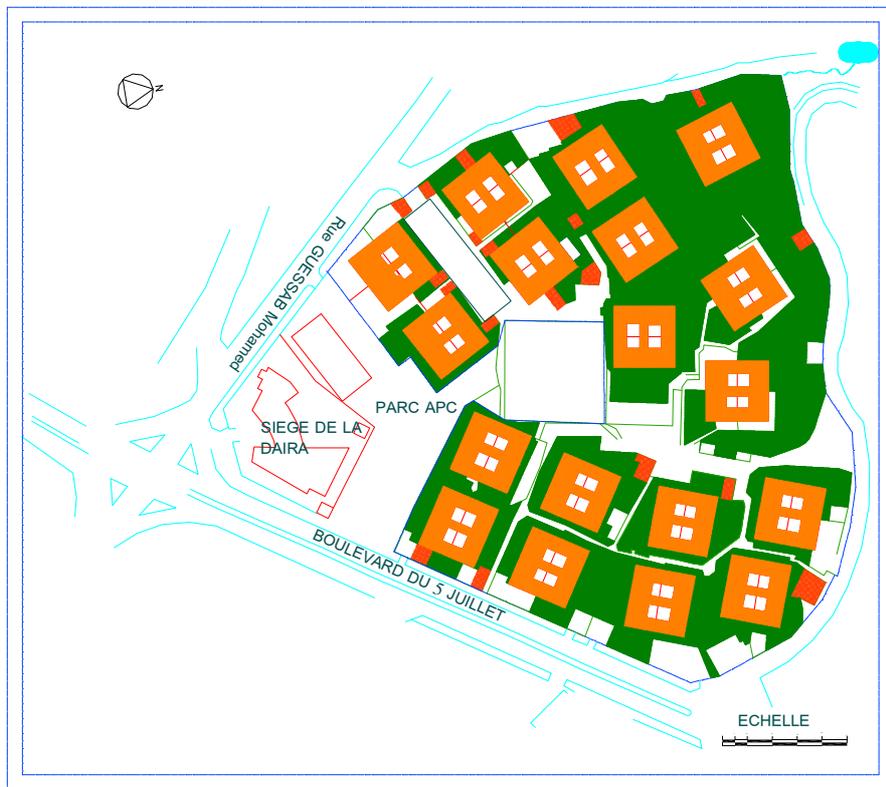


Figure 1.60 : Plan de repérage des espaces à usage de verdure. Zone 02.

Source : Plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto-cad 2006

 <p>N° J 01 : espace jardin clôture.</p>	 <p>N° J 02 : espace bien entretenu avec pergola et vigne grimpante.</p>
 <p>N° J 04 : un jardinet devant une maison.</p>	 <p>N° J 03 espace vert qui déborde de la clôture</p>
 <p>N°J 05 : plantation d'arbres fruitiers</p>	 <p>N°J 06 : espace aménagé avec jardin</p>

Tableau 4: image des espaces garages et commerces.
Source : Photos pris par l'auteur, 2005 et 2006.

Annexe 05
ZONE 03.
Repérage des espaces à usage de garage.

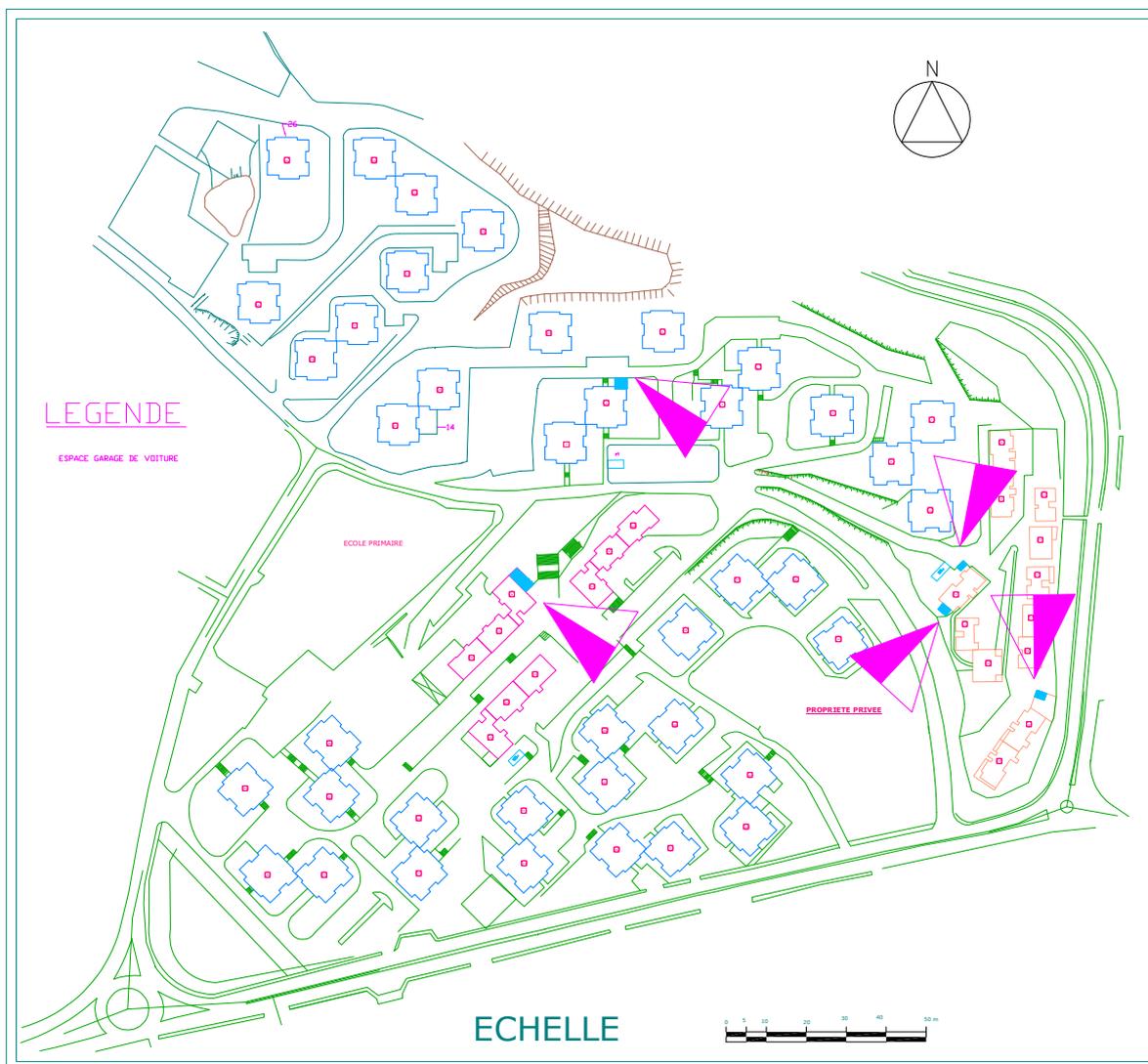


Figure 1.61 : plan de repérage des espaces à usage de garage
Source : Plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto-cad 2006



N° G 01 : un abri de voiture aménagé



N° G 02 : garage ouvert avec portail



N° G04 : un garage couvert avec portail



N° G03 : espace abri pour voiture

Tableau 5: image des espaces garage

Source : Photo pris par l'auteur, 2005 et 2006.

Annexe 06

ZONE 03.

Repérage des espaces à usage de jardin, écran végétal, clôture de sécurité, espace tampon etc.

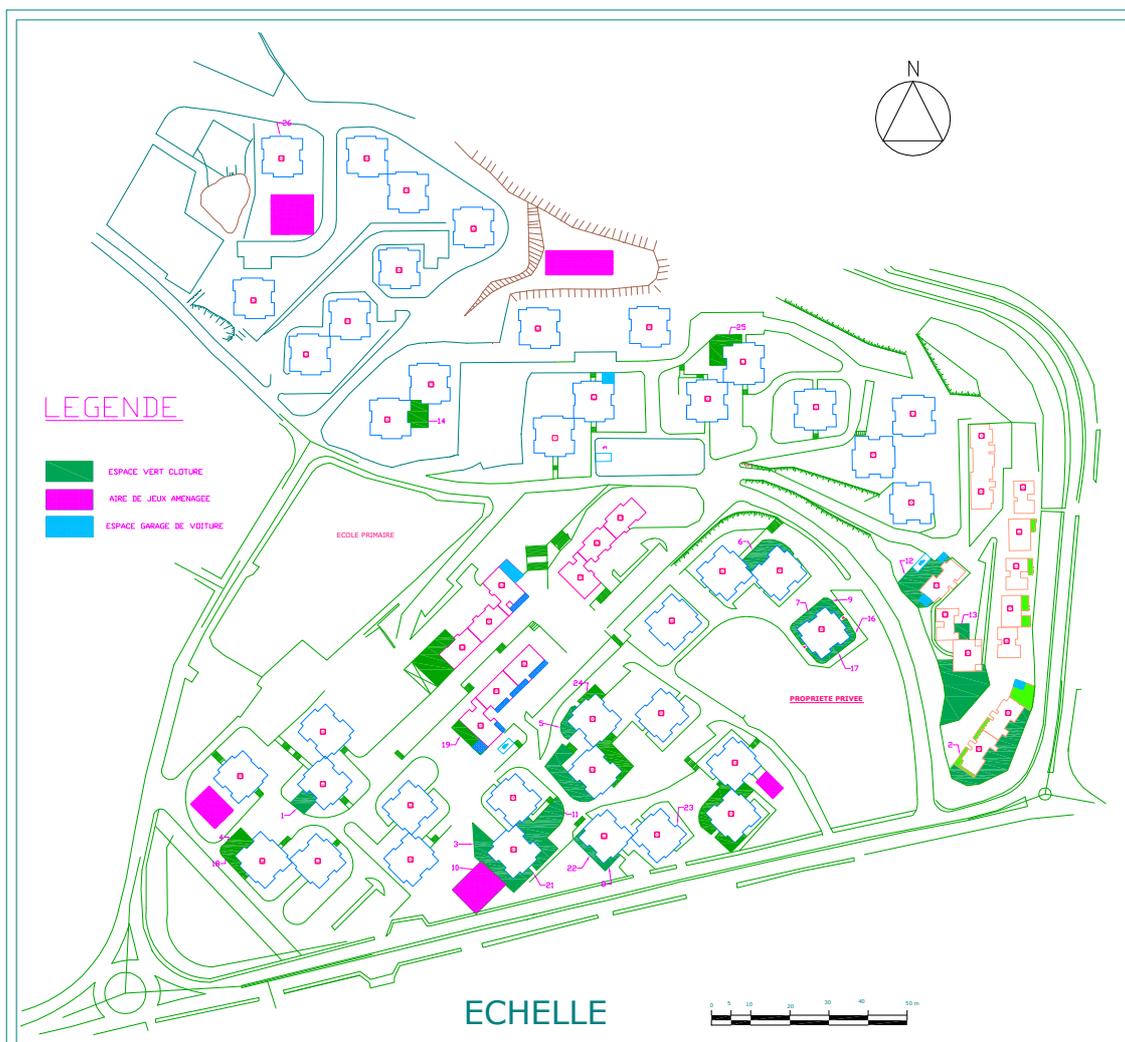


Figure 1.62 : plan de repérage des espaces à usage de jardin, écran végétal, clôture de sécurité, espace tampon etc.

Source : Plan cadastrale complété et actualisé par l'auteur avec Auto-cad 2006

 <p>N° J 01 : un petit jardin accessible de l'extérieur</p>	 <p>N° J 02 : patio avec clôture en dur</p>	 <p>N° J 03 : espace vert et écran végétal</p>
 <p>N°J 04 : espace à usage domestique</p>	 <p>N°J 05 : une clôture d'espace vert et de sécurité.</p>	 <p>N°J 06 écrans de verdure pour protéger le logement du RDC</p>
 <p>N°J 07 : écran végétal protégeant le logement du RDC</p>	 <p>N°J 08 : clôture avec végétation protégeant le logement du RDC</p>	 <p>N°J 09 espace tampon.</p>
 <p>N°J 10 : clôture en ferronnerie.</p>	 <p>N°J 11 : espace vert à usage dépôt de rebu et menu objet.</p>	 <p>N°J 12 : Un jardin potager clôturé.</p>
 <p>N°J 13 espace vert avec arbres fruitiers</p>	 <p>N°J 14 : espace clôturé en dur</p>	 <p>N°J 15 : espace domestique</p>

Tableau 6: image des espaces vert appropriés

Source : Photo pris par l'auteur, 2005 et 2006.

DECRETS LEGISLATIFS

Décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.

Le Président de l'Etat,

Vu la Constitution, notamment son article 115;

Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire, notamment ses articles 5 et 42;

Vu l'ordonnance n° 66-22 du 13 janvier 1966, relative à la profession d'architecte;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure civile;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure pénale;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983, relative à la protection de l'environnement;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987, relative à l'aménagement du territoire;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988, portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, relative à la commune;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, relative à la wilaya;

Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990 complétée, relative au registre du commerce;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Décète :

TITRE I DE L'ARCHITECTURE

Section I

Principes généraux

Article 1er. — Le présent décret législatif a pour objet de fixer le cadre de la production architecturale et d'édicter les règles d'organisation et d'exercice de la profession d'architecte. Il vise en outre la promotion architecturale ainsi que la protection et la préservation du patrimoine urbain et de l'environnement bâti.

Art. 2. — L'architecture est l'expression d'un ensemble de connaissances et un savoir-faire réunis dans l'art de bâtir. Elle est l'émanation et la traduction d'une culture.

La qualité des constructions et leur insertion dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains, la préservation du patrimoine et de l'environnement bâti sont d'intérêt public.

Art. 3. — La réalisation d'œuvres architecturales doit préserver ou améliorer l'environnement. Les autorités habilitées à délivrer les permis de construire et les permis de lotir sont tenues de s'assurer du respect de cet intérêt à travers les règles d'architecture et d'urbanisme.

Art. 4. — Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre une construction soumise au visa de l'architecte doit faire appel à un architecte agréé pour l'établissement du projet au sens de l'article 55 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

Pour la construction des ouvrages d'art, les maîtres d'ouvrages sont tenus de faire participer les architectes pour l'insertion de l'ouvrage dans le milieu environnant.

Art. 5. — Les collectivités locales dont les territoires renferment des particularités architecturales sont tenues d'établir des cahiers de prescriptions particulières.

Art. 6. — Les collectivités locales et les administrations chargées de l'urbanisme sont tenues de promouvoir par tout moyen approprié une production architecturale conforme aux lois et règlements édictés en la matière et aux caractéristiques régionales et locales.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT

D.U. - D.U.C

WILAYA DE

DAIRA DE.....

COMMUNE DE.....

**PROCES-VERBAL
DE CONSTAT D'INFRACTION A LA LEGISLATION
ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME
ET D'ARCHITECTURE ET DE SANCTION PECUNIAIRE**

(Article 50 du décret législatif n° 94.07 du 18 mai 1994)

N°

L'an et le du mois de à heures, nous (nom et prénom.....) inspecteur d'urbanisme, dûment assermenté et commissionné par décision ministérielle n° et agissant en vertu de l'article 51 du décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 avons constaté l'infraction ci-après commise par M. Mme sise à commune de.....

- Edification de construction sans permis de construire sur terrain relevant du domaine public, privé, national.
- Edification de construction sur terrain appartenant à tiers.
- Edification de construction sans permis de construire sur terrain avec titre de propriété.
- Dépassement du coefficient d'occupation des sols de % par rapport aux taux prévus.
- Dépassement du coefficient d'emprise au sol de % par rapport aux taux prévus.
- Non respect de la hauteur autorisée.
- Empiètement sur propriété d'autrui.
- Modification de façade.
- Réalisation d'ouvertures non prévues ou non réglementaires.
- Défaut d'opposition du panneau indiquant les références du permis de construire.
- Défaut de déclaration d'ouverture de chantier.
- Défaut de déclaration d'achèvement de travaux.

En conséquence M. Mme est condamné (e) à une amende de DA qui doit être versée au Trésor de la wilaya dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de notification du présent procès-verbal, faute de quoi il (elle) fera l'objet de poursuites judiciaires.

Copie du présent procès-verbal est adressée à :

- M. le wali,
- M. Le président de la commune,
- M. Le directeur de l'urbanisme de la wilaya.

Fait à le 199.

Visa et signature

(Barrer la mention inutile)

(Cocher d'une croix la case correspondante)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT

D.U. - D.U.C

WILAYA DE
DAIRA DE.....
COMMUNE DE.....

CERTIFICAT D'ACQUITEMENT ET DE MISE EN CONFORMITE

L'an et le du mois de, Je soussigné (Nom et Prénom), inspecteur d'urbanisme, dûment assermenté et commissionné par décision ministérielle n° agissant en vertu de l'article 51 du décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, certifie, que M., Mme demeurant à..... commune de.....

1. S'est acquitté de la peine pécuniaire qui lui a été infligée suivant le procès-verbal n° en date du en versant au Trésor de la wilaya, la somme de DA en date du suivant quittance n°.....

2. A remis les lieux à leur état initial suivant le procès-verbal de constat n° en date du

3. La construction objet de la sanction est conforme aux termes du permis de construire délivré par la commune, wilaya, ministère suivant le procès-verbal n° en date du.....

En suite de quoi, les mesures prises contre M., Mme..... n'ont plus d'effet et est autorisé (e) à reprendre les travaux de construction conformément à la réglementation et aux plans approuvés par les services compétents.

Copie du présent procès-verbal est adressée à :

- M. Le wali,
- Me le président de la commune,
- M. le directeur de l'urbanisme de la wilaya.

Fait à 199.

Visa et signature

(Barrer la mention inutile)

(Cocher d'une croix la case correspondante)

CHAPITRE

Introduction

1. l'Enquête sociologique
2. Observation et investigation.
3. Échantillon.
4. Le questionnaire.
5. Questionnaire n° 1 : Observation et description de l'espace approprié.
6. Questionnaire n° 2 : enquête sociologique sur les espaces résiduels dans la ZHUN de
Theniet el Hadjar.

INTRODUCTION.

Fondamentalement, le problème de la connaissance scientifique se pose de la même manière pour les phénomènes sociaux et les phénomènes naturels : dans ces cas des hypothèses théoriques doivent être confrontés à des données d'observation ou d'expérimentation.

L'Enquête sociologique.

L'enquête est le mode d'investigation sociologique, psychologique, économique, politicologique qui procède par interrogation en vue de la connaissance d'une population.

En général, on interroge des individus mais dans certains cas, l'enquête peut porter sur des ménages, des entreprises, des communes, des logements etc.

On interroge alors une personne qui est supposée disposer des informations nécessaires, ou on consulte des documents.

Observation et investigation.

L'objectif est d'arriver à identifier les pratiques sociales de l'espace (espace "interstitiel" entre les bâtiments) dans l'habitat collectif.

L'investigation de l'objet sera faite en fonction d'un certains nombres d'indicateurs :

1. l'organisation de l'espace.

- Son aménagement.
- Le type d'exploitation.
- Sa délimitation.

2. le timing : comment s'est ordonné dans le temps, l'occupation de l'espace.

3. Les référents mobilisés : comment les occupants de l'espace justifient-ils leur action. (Horma, revendication d'un droit sur l'espace limitrophe, les raisons de sécurité...)

4. Le rapport avec le voisinage, les autres ayant droits et les copropriétaires.

5. le rapport avec l'autorité publique et la réglementation qui gère les espaces publiques.

Dans ce travail sont combiné à la fois, l'enquête anthropologique basée sur l'observation directe relative aux pratiques sociales de l'espace, à quoi s'ajoute l'enquête sociologique basée sur l'évaluation des comportement sociaux en corrélation avec les variables : age, sexe et catégorie socioprofessionnelle. Enquête est réalisé à l'aide d'un questionnaire.

Les moyens et méthodes utilisé pour cette partie, sont les supports graphiques , le plan de masse de la cité de Theniet el Hadjar, les relevés des espaces appropriés et leur report afin d'actualisé une situation non prévue dans la conception initiale, ainsi que les photos.

ECHANTILLON.

Pour ce travail de terrain nous avons opté pour la couverture de la totalité des ménages qui se sont approprié un espace à l'extérieur de leur logement et en réserve un usage privatif.

LE QUESTIONNAIRE : en parallèle à l'observation directe, une enquête sera menée, et qui s'adresse uniquement aux ménages ayant approprié un espace à l'extérieur de leur logement.

Le questionnaire a pour fonction principale de donner à l'enquête une extension plus grande et de vérifier à quel point sont généralisables les informations et les hypothèses posées.

Les variables à tester sont : l'âge, le sexe, la taille de la famille, la catégorie socioprofessionnelle. Il est structuré en plusieurs axes qui comprennent :

- a. Identification des ménages. : taille, origine, catégorie socioprofessionnelle, et le type de logement habité.
- b. Les modalités d'acquisition : titre d'occupation du logement (location, propriété, échange etc....) ; l'organisme affectataire, ou vendeur (OPGI, EPLF, société nationale, APC, Administration ...)
- c. Le processus d'aménagement et son évolution dans le temps.
 - Aménagement, plantation, clôture, accès
 - La date du début des travaux des aménagements et la relation avec l'installation du locataire.
- d. Le rapport avec les autorités et les gestionnaires de la cité :
 - S'agit-il d'un fait accompli urbanistique.
 - S'agit aussi de l'absence d'un contrôle et d'un suivi qui a permis cette transgression de la loi et l'empiètement sur le domaine public.
- e. Le rapport avec le voisinage et la gestion des parties communes dans l'habitat collectif.
 - Un espace collectif ou commun s'il n'est pas utilisé peut être approprié et devient la possession ou la propriété de celui qui l'entretient et en prend soin.
 - Ou alors s'agit-il d'une mentalité très répandue chez nous " du laisse moi tranquille et je te laisse tranquille"(hanini ou nhanique).
- f. En dernier il s'agit de faire ressortir les référents mobilisés.
 - Tous les justificatifs et les arguments que l'utilisateur développe pour tranquilliser sa conscience et rendre l'acte d'appropriation tout à fait légitime et de droit.
 - La "horma", le besoin de sécurité, le besoin d'espace extérieur (en rappel d'une vie à la campagne), le besoin de s'étendre et gagner de l'espace habitable (pour une famille nombreuse, ou un logement exigü) sont autant de mobiles véhiculés, pour s'autoriser et se déculpabiliser.

Questionnaire n° 1**Observation et description de l'espace approprié**

(répondre avec un grand soin aux questions)

N°	Questions	Réponses
1	situation de l'espace aménagé dans le plan de masse	Bloc n° , Logement n° ,
2	Orientation	<input type="checkbox"/> Est, <input type="checkbox"/> Ouest, <input type="checkbox"/> Nord, <input type="checkbox"/> Sud.
3	Accessibilité	<input type="checkbox"/> de l'extérieur, <input type="checkbox"/> à partir du logement.
4	quel est le rapport visuel à travers la clôture ?	<input type="checkbox"/> écran total et aucune visibilité du logement, <input type="checkbox"/> on peut voir le logement a travers la clôture
5	Quel est l'usage affecté à l'espace ?	<input type="checkbox"/> un espace de verdure. <input type="checkbox"/> un jardin potager. <input type="checkbox"/> de l'arboriculture. <input type="checkbox"/> des jeux d'enfants. <input type="checkbox"/> une entrée secondaire au logement. <input type="checkbox"/> un patio ou une terrasse extérieur <input type="checkbox"/> étendage de linge. <input type="checkbox"/> simple écran végétal. <input type="checkbox"/> un garage pour la voiture. <input type="checkbox"/> un espace de stockage de rebus.

Questionnaire n° 2 :

Enquête sociologique sur les espaces résiduels dans la ZHUN de Theneit el Hadjar MEDEA

Date de l'interview		
Bloc n°		Logement N°
N°	Questions	Réponses
Variable : <u>Identification des ménages</u>		
1	Etes-vous...	<input type="checkbox"/> Un homme, <input type="checkbox"/> Une femme
2	Classe d'age	<input type="checkbox"/> 18 à 24, <input type="checkbox"/> 25 à 34, <input type="checkbox"/> 35 à 49, <input type="checkbox"/> 50 à 64, <input type="checkbox"/> 65 +
3	Quelle est votre situation matrimoniale ?	<input type="checkbox"/> Célibataire, <input type="checkbox"/> Marié, <input type="checkbox"/> Veuf, <input type="checkbox"/> Divorcé (e), <input type="checkbox"/> Séparé
4	Catégorie socioprofessionnelle	<input type="checkbox"/> agriculteur, <input type="checkbox"/> commerçant, artisan, chef d'entreprise <input type="checkbox"/> cadre. Prof. Intellectuelle, <input type="checkbox"/> employé, <input type="checkbox"/> Ouvrier, <input type="checkbox"/> chômeur, <input type="checkbox"/> Élève, Étudiant <input type="checkbox"/> Inactif, <input type="checkbox"/> Autre.
5	vous occupé un logement de	<input type="checkbox"/> 2 pièces, <input type="checkbox"/> 3 pièces, <input type="checkbox"/> 4 pièces, <input type="checkbox"/> 5 pièces, <input type="checkbox"/> plus
6	Nombre de personne vivant au foyer.	<input type="checkbox"/> 2 à 4, <input type="checkbox"/> 5 à 7, <input type="checkbox"/> 8 à 10, <input type="checkbox"/> plus
Variable : <u>Origine géographique</u>		
7	Quel est votre lieu de naissance ?	wilaya de : _____, ville de _____, Daira de _____ commune de _____,
8	Votre lieu de résidence avant d'habiter cette cité ?	<input type="checkbox"/> chez vos parents, <input type="checkbox"/> à la campagne, <input type="checkbox"/> bidonville rasé, <input type="checkbox"/> autre (préciser).
Variable : <u>Modalité d'acquisition.</u>		
9	Vous occupé votre logement à quel titre ?	<input type="checkbox"/> Locataire, <input type="checkbox"/> propriétaire, <input type="checkbox"/> échangiste, <input type="checkbox"/> autre
10	En cas d'affectation, quel est l'organisme attributaire ?	<input type="checkbox"/> O.P.G.I., <input type="checkbox"/> A.P.C., <input type="checkbox"/> E.P.L.F., <input type="checkbox"/> société nationale, <input type="checkbox"/> autre.
11	Quelle est la date d'occupation de votre logement ?	
Variable : <u>Processus d'aménagement.</u>		
12	Lorsque vous avez eu votre logement comment vous avez trouvé l'espace que vous occupez ?	<input type="checkbox"/> aménagé et clôturé, <input type="checkbox"/> nu et non aménagé,
13	Si c'est vous qui avez aménagé	<input type="checkbox"/> installé une clôture, <input type="checkbox"/> planté l'espace,

	cet espace par quoi vous avez commencez ?	<input type="checkbox"/> construction du mur.
14	Quelle est l'année du début des travaux d'aménagement ?	
15	Vous avez décidé d'aménager l'espace extérieur par imitation de vos voisins ?	<input type="checkbox"/> oui, <input type="checkbox"/> non.
Variable : Rapport avec les autorités.		
16	En aménageant cet espace extérieur à votre logement, est-ce -que vous avez l'impression que c'est votre droit et que c'est légitime ?	<input type="checkbox"/> oui tout a fait, <input type="checkbox"/> ce n'est pas un droit mais c'est légitime.
17	Est ce que avez demander une autorisation aux service concernés avant de procéder à son aménagement ?	<input type="checkbox"/> oui mais on m'a refuser l'autorisation, <input type="checkbox"/> non, j'ai fait comme tout le monde,
18	Est-ce que vous avez reçu un rappel à l'ordre de la part des autorités ?	<input type="checkbox"/> oui mais j'ai passer outre, <input type="checkbox"/> non, il n'y eu aucune manifestation des autorités.
19	Si c'est oui quels sont vos sentiments ?	<input type="checkbox"/> vous approuver, <input type="checkbox"/> vous désapprouver, <input type="checkbox"/> vous etes indifférent.
Variable : Rapport avec le voisinage et les copropriétaires.		
20	Avez-vous l'impression d'empiéter sur un espace qui appartient à tout le monde ?	<input type="checkbox"/> oui, <input type="checkbox"/> non
21	Avez-vous l'impression d'être privilégié par rapport a vos voisins d'étage en étant au RDC est avoir de l'espace devant vous ?	<input type="checkbox"/> oui, <input type="checkbox"/> non, <input type="checkbox"/> je ne sais pas
	Avez-vous parfois des	<input type="checkbox"/> oui

22	discussions avec vos voisins au sujet de cet espace ?	<input type="checkbox"/> non
23	Pensez-vous que l'entretien d'un espace vert comme le votre soit bénéfique pour tous les copropriétaires ?	<input type="checkbox"/> oui certainement, <input type="checkbox"/> non je ne pense pas
24	Si oui quel avantage peut en tirer les copropriétaires ?	<input type="checkbox"/> embellissement de la façade, <input type="checkbox"/> propreté des environs du bâtiment, <input type="checkbox"/> un bien être, <input type="checkbox"/> une vue agréable et reposante
Variable : Les référents mobilisés.		
25	En ayant cet espace tempon avec la route vous vous sentez satisfait et en sécurité ?	<input type="checkbox"/> Très insatisfait ; <input type="checkbox"/> Insatisfait ; <input type="checkbox"/> Assez satisfait ; <input type="checkbox"/> Très satisfait
26	Est-ce que cette espace vous procure une certaine intimité (horma) ?	<input type="checkbox"/> Sans Importance ; <input type="checkbox"/> Peu Important ; <input type="checkbox"/> Important ; <input type="checkbox"/> Très Important ; <input type="checkbox"/> Primordial ;
Variable : Usage et Profit.		
27	Quel est le profit que vous tirez de l'appropriation de cet espace ? (vous pouvez cocher plusieurs case)	<input type="checkbox"/> mettre ma voiture en sécurité; <input type="checkbox"/> j'ai un espace vert et qui m'occupe; <input type="checkbox"/> j'y pratique du jardinage potager; <input type="checkbox"/> c'est un passe temps agréable; <input type="checkbox"/> c'est un contact avec la nature; <input type="checkbox"/> une façon être dehors <input type="checkbox"/> une manière de s'évader.
28	Avez-vous l'intention d'acheter cet espace et d'en faire plein propriété ?	<input type="checkbox"/> avec une intention d'achat très forte ; <input type="checkbox"/> Avec une intention d'achat moyenne ; <input type="checkbox"/> Sans intention d'achat ;
29	Si on vous autorise d'aménager cette espace est vous prêt pour investir plus et avec des matériaux plus chères ?	<input type="checkbox"/> Pas du tout ; <input type="checkbox"/> Plutôt non ; <input type="checkbox"/> Plutôt oui ; <input type="checkbox"/> Tout a fait ;
30	Si on vous régularise la propriété de cet espace quel est votre projet d'aménagement ?	<input type="checkbox"/> extension de mon logement; <input type="checkbox"/> une terrasse jardin; <input type="checkbox"/> un espace verdoyant; <input type="checkbox"/> un garage pour ma voiture;