

BADJI MOKHTAR - ANNABA UNIVERSITY
UNIVERSITE BADJI MOKHTAR - ANNABA



جامعة باجي
مختار - عنابة

FACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE

MEMOIRE

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de

Magister en Architecture

Option : Urbanisme

THEME

**L'EVOLUTION DES QUARTIERS ANCIENS
« QUELS ENJEUX URBAINS »
CAS D'ETUDE : LA CITE - BON ACCUEIL-GUELMA**

Présenté par :

BENZERARI SELMA

Sous la Direction du Docteur DJEGHAR Aicha

Devant le jury :

Président : BOUKHMIS Kadour

Pr Université Badji Mokhtar - Annaba

Rapporteur: DJEGHAR Aicha

MCA Université Badji Mokhtar - Annaba

Examineur: SPIGA Sassia

Pr Université Badji Mokhtar - Annaba

Examineur: REHAILIA Hassib

Dr Université Badji Mokhtar - Annaba

Résumé

L'évolution des quartiers anciens

« Quels enjeux urbains »

Cas d'étude : la cite Bon Accueil à Guelma

Cette recherche porte sur le lotissement colonial « Bon Accueil » dans la ville de Guelma, un quartier dans lequel s'est déclenchée une mutation urbaine et architecturale avancée.

Est ce que ces mutations sont provoquées par les habitants ou par les pouvoirs public?

Il s'agit donc, de déterminer et d'interpréter les enjeux urbains produisant l'anarchie du quartier en identifiant les acteurs impliqués dans ce phénomène de transformation.

Cette étude est fondée sur une combinaison de deux approches complémentaires : une étude morphologique et une lecture interprétative des lois et des documents d'urbanisme, en vue de mettre en évidence les manières d'appropriation adoptées par les habitants du quartier et en vue de définir les facteurs décisifs en cause de la redéfinition des espaces.

Les enseignements tirés de cette analyse, expriment les divergences entre l'organisation spatiale et fonctionnelle des maisons coloniales et le mode de vie des occupants actuels, une combinaison de deux mode de vie, le traditionnel et le moderne. Ces modifications diffèrent d'un ménage à un autre sans savoir s'adapter à l'espace original et sans préserver le quartier avec ses identifiants historiques, architecturaux et urbanistiques.

La négligence des pouvoirs publics quand à l'application stricte des lois et règlements ainsi qu'à la préservation des quartiers anciens a causé une situation vulnérable du quartier Bon Accueil et tous les quartiers similaires, car ils devraient prendre les initiatives et les dispositions réglementaires pour garantir la maîtrise et l'évolution harmonieuse du lotissement en assurant la préservation du quartier et les aspirations des habitants.

Les mots clé :

L'appropriation de l'espace, le mode d'habiter, les mutations urbaines, les quartiers coloniaux.

Abstract

The evolution of old neighbourhoods

“Which urban issues”

The case of the city-Good Welcome- Guelma

This research on the colonial shares “Good Welcome” in Guelma, where many urban and architectural mutations have taken place with respect to the management and use of shares,

Is that these changes are caused by people or the government?

It aims to determine and interpret the urban and social stakes provoking the anarchy of the area by identifying the actors involved in this phenomenon.

This study is based on a combination of two complementary approaches: morphological and adding an interpretive reading of legislation and planning documents to highlight ways of appropriation adopted by households we surveyed and especially decisive factors involved redefining spaces.

The lessons drawn from this analysis express the differences between the spatial and functional organisation of colonial houses and the living mode of the current occupants.

A combination of two living modes , traditional and modern, these modifications differ from one house to another without another without adaptation to the original space without preserving the area with its historical, architectural, urban and heritage characteristics.

The neglect of the public authorities regarding the strict application of the rules and regulations as well as the strict application of the rules and regulations and the ancient protection has led to a vulnerable situation of “Good Welcome” area and all similar areas, because they should take regulations initiatives to ensure control and evolution of housing assuring the protection of the area and the inhabitants’ aspirations.

Keywords: Appropriation of space, the living mode, urban mutations, colonial housing in Algeria.

ملخص:

هذه الدراسة تتمحور حول التغييرات التي تعرض لها حي "حسن الاستقبال" بمدينة قالمة على المستويين المعماري والعمراني ببعدهما التسيري والمادي ونحاول من خلالهما التعرف على المسؤولين والأسباب الرئيسية لهذا التحول:

هل هم السكان أم المسؤولين العموميين؟

تعتمد هذه الدراسة على الموافقة بين منهجين أساسيين المورفولوجي (دراسة الأشكال) والسوسيولوجي (الاجتماعي) بالإضافة إلى قراءة نقدية لمختلف القوانين والوثائق المعمارية والعمرانية التي توطر تطور هذا الحي.

النتائج المستخلصة تبين أن هناك تباعد بين التركيبة الهندسية والوظيفية للمسكن المبني في الحقبة الإستعمارية مع الإيديولوجية الفكرية للسكان، وهذا نظرا للاختلاف الثقافي مما أدى إلى تغيير وتكييف المسكن من طرف الساكن وذلك حسب متطلباته التي تختلف من سكن إلى آخر.

كما نستنتج أن كل هذا يحدث أمام استخفاف المسؤولين العموميين وعدم حرصهم على تطبيق القوانين من أجل المحافظة على هذا الحي الذي يعتبر جزء لا يتجزأ من تاريخ المدينة الهندسي والعمراني.

المفتاح:

التقسيم الإستعماري – الأحياء القديمة – إمتلاك الفضاء – كيفية العيش – تمديد السكن.

Remerciements

Tout d'abord nous remercions le bon Dieu de nous avoir donné la force et la volonté de débiter et de terminer ce modeste travail, tout en espérant qu'il soit bon et acceptable.

Mes remerciements les plus distingués vont, en premier lieu, à mon encadreur **Dr DJEGHAR Aicha** pour son concours précieux, sa disponibilité et son encouragement tout au long de la réalisation de ce mémoire.

Mes remerciements s'adressent également aux membres du jury qui m'ont fait l'honneur d'accepter d'évaluer ce travail. Mes sincères remerciements s'adressent au **Pr BOUKHMIS Kadour** d'avoir accepté de présider le jury de ce mémoire de Magister, au **Pr SPIGA Sassia** et le **Dr REHAILIA Hassib** pour avoir accepté d'examiner ce travail.

Je remercie également toute personne ayant contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail de recherche, en particulier les responsables des services de la commune de Guelma, de la direction d'urbanisme de Guelma ainsi que les directeurs des bureaux d'études.

Je tiens à remercier le personnel pédagogique et administratif du département d'architecture-Université Badji Mokhtar-Annaba, pour leur aide précieuse et leur large disponibilité.

Dédicace

Tous ceux et toutes celles qui m'ont soutenue tout au long de la préparation de ce travail et qui m'ont encouragé à le poursuivre et à l'achever, méritent dédicace de ce mémoire.

Je le dédie à :

Mes très chers parents : pour leur amour, soutien et énormes sacrifices.

Mes beaux parents pour leur soutien et encouragement

A mon époux pour son soutien et encouragement

A mon adorable fils Mohamed Nassim

A mon unique frère Yacine

A toute la famille et les amies qui m'ont moralement soutenu le long de ce travail de recherche.

Table des matières

Résumé.....	I
Abstract.....	II
ملخص.....	III
Remerciements.....	IV
Table des matières.....	V

PARTIE INTRODUCTIVE

Introduction générale.....	1
Problématique.....	4
Hypothèses.....	6
Démarche méthodologique.....	7
Objectif de l'étude.....	8

LA PREMIERE PARTIE: Les quartiers anciens coloniaux en Algérie et la complexité du rapport espace et société

Introduction.....	9
-------------------	---

Chapitre I: L'urbanisme colonial en Algérie : processus de production

Introduction.....	10
I-1- La politique urbaine coloniale en Algérie	11
I-1-1 La phase militaire	11
I-1-2-L'introduction d'un nouveau régime : Les militaires cédèrent le pas aux civiles.....	13
I-1-3-Une tendance régularisatrice	14
I-1-4 La polémique urbanistique en Algérie	16

I-1-5-Une tendance progressiste : La modernité urbanistique et architecturale à Alger.....	17
I-1-6-L'apparition de l'urbanisme culturaliste.....	19
I-2- L'habitat colonial en Algérie.....	21
I-2-1- Définition de l'habitat colonial	21
I-2-2-Les lotissements de l'époque coloniale.....	21
a. Structuration et axialité.....	22
b. Des maisons coquettes.....	22
I-2-3 : Les villages de colonisation	23
I-2-4 : Les cites de recasements du plan de Constantine	25
I-2-5 : les grands ensembles du plan de Constantine	26
I-2-6 : Les résidences du mouvement moderne	29
I-2-7 : Les immeubles haussmanniens	30
I-3 : Le transfert d'occupation et de propriété des maisons de l'époque coloniale	32
Conclusion	34
 Chapitre II : De la ville coloniale à la ville Algérienne-les processus d'évolution du lotissement	
Introduction.....	35
II-1-Définition du lotissement	36
II-2- La Création des villes coloniales en Algérie	37
II-2-1- Un projet territorial	37
II-2-2- La structure urbaine des créations coloniales en Algérie	38
a. La forme des lotissements coloniaux.....	38
b. Le plan d'ensemble	39
c. La forme urbaine des lotissements coloniaux.....	46
II-3- Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements.....	48
II-3-1-Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements avant l'indépendance	48

II-3-2-Position des autorités officielles vis-à-vis de l'héritage colonial après l'indépendance.....	50
II-4- Elément d'organisation et de conception du lotissement.....	52
II-5-L'état actuel du parc immobilier colonial en Algérie.....	53
Conclusion.....	55

Chapitre III : Les transformations spatiales sous l'effet de la dynamique sociale

Introduction.....	56
III-1-Les transformations spatiales corollaire des mutations sociales -une vision interdisciplinaire-.....	57
III-2-L'appropriation de l'espace.....	62
III-2-1-La définition de l'appropriation de l'espace.....	62
III-2-2-Habitat et appropriation de l'espace.....	64
III-2-3- L'habitat colonial en Algérie et l'appropriation de l'espace.....	65
III-2-4-Les facteurs prépondérants de l'appropriation de l'espace du logement.....	67
a. L'appropriation de l'espace et la famille.....	67
b. L'appropriation de l'espace et la culture	69
c. L'appropriation de l'espace et le mode de vie	70
Conclusion	75
Synthèse de la partie I.....	76

LA DEUXIEME PARTIE: les quartiers coloniaux entre permanence et mutation

Le cas d'étude: le lotissement Bon Accueil.

Introduction.....	77
-------------------	----

Chapitre I:La ville de Guelma

Introduction.....	78
I-1-Le contexte historique.....	79
I-2-La situation géographique et les limites de la ville	84
I-3-L'extension de la ville de GUELMA et l'évolution du cadre bâti	85
I-3-1-La cité militaire 1836-1915	86
a. Structuration ou organisation de la cité.....	86
b. La cité et son environnement.....	88
I-3-2-Guelma 1918-1954 : « la cité coloniale »	89
I-3-3-Guelma 1954-1962 « la phase de transition ».....	90
I-3-4-Guelma 1962-1966 « période de logique populaire ».....	91
I-3-5-Guelma 1966-1989 « période de la logique industrielle ».....	92
I-3-6 - Guelma durant les années 80.....	94
I-3-7 - Guelma de 1990 jusqu'à l'époque contemporaine	95
I-4-La typologie et l'état de l'habitat.....	97
I-4-1 - L'habitat colonial.....	97
a. Coté urbanistique.....	97
b. Coté architectural.....	97
I-4-2- Habitat individuel auto construction.....	99
I-4-3- Habitat individuel planifié.....	100
I-4-4-Habitat collectif.....	100
I-4-5-Habitat sommaire.....	102
Conclusion.....	103

Chapitre II: Le cas d'étude –La cite Bon Accueil -

Introduction.....	104
II-1-La création du quartier Bon Accueil	105
II-2- La situation géographique et la position par rapport à la ville	105
II-3- Forme et structure urbaine du quartier.....	108
II-3-1: L'analyse morphologique du tissu urbain (la cite Bon Accueil).....	108
Les systèmes organisateurs du tissu urbain.....	109
a. L'analyse du système parcellaire.....	110
b. L'analyse du système viaire.....	114
c. L'analyse du système bâti.....	118
d. L'analyse du système des espaces libres.....	123
II-3-2 : Analyse de la maison type	127
a. Le plan type des maisons dans le lotissement Bon Accueil	128
b. Les façades types des maisons dans le lotissement Bon Accueil.....	129
II-4-Les mutations urbaines et architecturales dans le quartier bon accueil	130
II-4-1- Les transformations urbaines.....	130
II-4-2- Les transformations architecturales.....	132
a. Les transformations architecturales extérieures.....	132
b. Les transformations architecturales intérieures.....	139
Conclusion	148

Chapitre III: Les facteurs générateurs des mutations -Le cas la cité Bon Accueil-

Introduction.....	149
III-1- les facteurs relatifs à l’habitant du quartier Bon Accueil	150
III-1-1-La structure sociale des habitants (l’habitant)	150
a. Les ressources financières et activités professionnelles du chef de famille...150	
b. Occupation du chef de famille	151
c. Niveau d’instruction des chefs de famille et de leurs enfants	152
III-1-2-L’impact des ressources financières sur l’aspect des constructions.....	153
III-1-3-Les origines des habitants.....	154
III-1-4- Le rôle de la culture et la recherche de la modernité.....	155
III-1-5- L’espace porteur du message et de valeur et l’effet de la mémoire.....	156
III-1- 6- Autres causes qui empêchent et favorisent les transformations	156
III-2- Les facteurs politiques et administratifs relatifs au contexte politique, administratif et juridique de l’intervention sur les quartiers coloniaux –Le quartier Bon Accueil-.....	157
III-2-1- Les principaux acteurs concernés par les quartiers anciens en Algérie.....	158
a. Les approches de l’Etat vis -a- vis du bâti ancien.....	158
b. Le rôle de la wilaya dans l’intervention sur les quartiers anciens.....	158
c. Les approches et les interventions de la mairie.....	159
III-2-2 : Outils d’intervention et réglementations.....	160
a. Dispositif de planification et de programmation.....	161
b. Les principaux textes législatifs et décrets exécutifs en Algérie en rapport avec la gestion et l’intervention sur les quartiers anciens.....	162
III-2-3 : La place du lotissement colonial - Bon Accueil - dans le contexte politique, administratif et juridique	164
Conclusion.....	170
Synthèse de la partie II.....	171

Conclusion générale.....	172
Bibliographie.....	
Liste des photos.....	
Liste des cartes.....	
Liste des figures.....	
Liste des abréviations.....	
Annexe.....	

Introduction générale :

Face au processus d'urbanisation accéléré, les villes Algériennes rencontrent plusieurs formes de difficultés de gestion et de contrôle de l'habitat. En dehors de la crise de logements, l'habitat existant évolue mal :

Les quartiers anciens, quels soient dans la vieille ville ou dans les lotissements coloniaux se transforment et se dégradent d'une façon intense

Les lotissements coloniaux font partie des quartiers anciens qui reflètent une image attirante, caractérisée par des éléments architecturaux considérés comme remarquables, car représentatifs d'une époque d'urbanisme particulier, il s'agit dans cette recherche de mettre la lumière sur la façon dont cette forme d'habitat évolue ; Les premiers constats portent sur les mutations architecturales que l'ensemble des quartiers coloniaux connaît.

Les maisons coloniales ont une conception architecturale qui convient avec le mode de vie Européen et comme elles sont occupées actuellement par des algériens, elles ont connu des modifications diverses.

Le lotissement est bouleversé de façon progressive ; avec des modifications intérieures et extérieures ; en utilisant des nouveaux matériaux, des extensions du bâti et voire même des démolitions et des reconstructions neuves et carrément différentes des anciennes.

C'est pour cette raison qu'il est indispensable de s'intéresser à une étude interdisciplinaire concernant les mutations spatiales dues à des transformations sociales.

Notre recherche a commencé par une première partie théorique à travers laquelle, on a essayé de connaître les conditions et les raisons pour lesquelles les lotissements coloniaux ont été conçus.

Dans la phase empirique on se limite aux quartiers coloniaux dans la ville de Guelma ; qui souffre de la dégradation du bâti colonial comme toutes les villes Algériennes.

Parmi ces quartiers, le lotissement –Bon Accueil- une des meilleures cités de la ville de Guelma, se distingue par ses caractéristiques architecturales et urbaines, à savoir :

- Ses façades homogènes et horizontales, avec les mêmes matériaux et le même style de clôture.

- L'utilisation d'un plan type dans tous le quartier.
- La répétitivité du même élément (maison type) offre une cohérence à la composition urbaine.

Ainsi que sa réputation et sa situation stratégique dans la ville.

Quel sera le devenir des quartiers anciens dans nos villes face au manque de maturité du citoyen et la non application stricte des lois et règlements d'urbanisme ?

L'analyse du lotissement à l'échelle architecturale nous a permis d'identifier les modifications entreprises dans le lotissement et les interpréter afin de ressortir les enjeux engendrés par ces transformations.

En plus des habitants du quartier, les pouvoirs publics négligent la dégradation de ces endroits par l'absence du contrôle et de l'application des lois et normes énoncées par les instruments d'urbanismes concernant la protection et la préservation des quartiers anciens.

La structure du mémoire :

A travers ces différentes étapes, notre mémoire prendra appui sur deux parties essentielles :

La première partie ; plutôt documentaire, elle constituera le support de base qui permettra, à travers les définitions conceptuelles, de bien éclairer tous les concepts et toutes les notions y afférents. Elle s'articule autour de trois chapitres qui sont les suivants :

Le premier chapitre « *L'urbanisme colonial en Algérie ; processus de production* », traitera les principales phases de l'époque coloniale et les caractéristiques de l'espace de formation coloniale.

Le second chapitre « *De la ville coloniale à la ville algérienne ; les processus d'évolution du lotissement* », abordera, la forme urbaine de la ville coloniale et l'évolution du cadre juridique des lotissements avant et après l'indépendance

Le troisième chapitre « *les transformations spatiales sous l'effet de la dynamique sociale* », traitera le rapport espace /habitant à travers une analyse interdisciplinaire, présente quelques expériences et études scientifiques pour bien saisir l'ampleur du phénomène de la mutation dans le lotissement colonial.

La deuxième partie ; est « **analytique** », son objectif est de vérifier les hypothèses émises en s'appuyant sur des outils méthodologiques aptes à mener à des résultats fiables.

La simplification des prédictions en concepts, en dimensions et en indicateurs de recherche vise non seulement à rendre la compréhension des hypothèses moins complexe .Elle s'articule autour de trois chapitres qui sont les suivants :

Le premier chapitre « *la présentation de la ville de Guelma* », abordera le contexte historique de la ville de Guelma et l'extension de la ville et l'évolution du cadre bâti.

Le deuxième chapitre « *le cas d'étude : La cité Bon Accueil* », Il abordera l'historique du lotissement Bon Accueil, sa forme et sa structure urbaine, l'analyse morphologique du tissu urbain et de la maison type, ainsi que l'identification des mutations urbaines et architecturales du lotissement.

Le troisième chapitre : « *les facteurs générateurs du phénomène de l'évolution du lotissement –Bon Accueil* », il déterminera les principaux facteurs qui régissent, conditionnent et même entravent la mutation du quartier Bon Accueil.

La problématique :

Les lotissements coloniaux sont proposés par l'initiateur français afin de loger la population française durant l'époque coloniale. Après l'indépendance, et suite à la prise d'assaut de ces cités par la population Algérienne, elles ont fait l'objet de toute sorte de transformation.

C'est donc par l'usage de l'espace que les habitants prennent conscience de l'inadéquation de leur logement à leur mode d'habiter et des mécanismes d'appropriation /réappropriation se mettent en place pour adopter le cadre de vie aux manières de vivre.

Les actions menées par les habitants afin de rendre leurs maisons conformes à leurs aspirations impliquent une mutation du lotissement et la perte de ses caractéristiques architecturales et urbaines.

Par conséquent, une nouvelle architecture est en train de s'élaborer dans ces lotissements coloniaux, et cette architecture efface petit à petit l'architecture originale en introduisant de nouveaux matériaux, de nouveau traitement et de nouvelles relations à l'espace extérieur.

La ville de Guelma, comme toutes les villes algérienne, assiste à ce phénomène de mutation spatiale de ses lotissements coloniaux, la cité « Bon Accueil » précisément est la de façon remarquable de ce phénomène de transformation.

Les transformations dans la cité « Bon Accueil » touchent l'organisation spatiale et fonctionnelle des maisons, ces transformations sont :

- La démolition et la reconstruction
- L'extension du bâti
- Les opérations légères d'entretien et d'embellissement
- La modification des clôtures.

Quels sont les facteurs incitants les habitants à modifier leur habitation ?

L'habitant exerce une action subversive pour reformuler son espace et son environnement urbain en s'appuyant sur ses compétences et visions sans tenir compte du

respect des normes et règles édicter dans les instruments d'urbanisme et sans avoir peur d'être sanctionner par les pouvoirs publics.

Est- ce- que le manque de lois et réglementations concernant la préservation et la sauvegarde des quartiers anciens constituent une principale cause de ces mutations, ou bien c'est la négligence des pouvoirs publics et la non application stricte de la loi qui accentuent le bouleversement du lotissement colonial ?

Il serait intéressant de tenter de comprendre tout cela afin de récupérer une richesse architecturale qui se perd, un quartier qui se meurt, en fait une image, un vécu, une partie de notre histoire qui se transforme.

On se demande comment arrêter ou du moins contrôler les mutations urbaines et architecturales dans les quartiers anciens ? Et quels sont les enjeux qui les adviennent ?

C'est dans cette optique que notre recherche va s'inscrire pour pouvoir répondre aux questions suivantes :

1/Comment et pourquoi ces mutations se sont produites ? Et quels sont les facteurs qui les stimulent ?

2/Quelles sont les transformations introduites dans le quartier Bon Accueil ?

3/Quel est l'enjeu de ces mutations sur le future urbain de la ville Algérienne ?

Hypothèses :

Dans le cadre de cette étude, nous nous fixerons à répondre aux nombreuses interrogations posées précédemment. Pour se faire, nous émettons deux hypothèses en vue d'orienter le cheminement de nos idées, et que nous essayerons de vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail :

Hypothèse 01 :

L'habitant est le premier responsable des mutations urbaines et architecturales dans le lotissement colonial, vu le taux des travaux et la diversité des transformations au niveau du quartier.

Hypothèse 02 :

La négligence des pouvoirs publics et la non application de la réglementation et la loi concernant l'habitat et les quartiers anciens.

La démarche méthodologique :

La démarche méthodologique comprend dans un premier lieu le choix du site (le lotissement Bon Accueil) dans lequel le phénomène d'évolution d'un quartier ancien d'origine colonial était un phénomène observé.

Cette démarche s'articulera autour de deux étapes majeures :

I- La première étape : la construction du cadre théorique.

Il s'agit ici de déterminer les multiples concepts, idées et expériences autour de notre problématique. Pour ce, la collecte de documents et l'investigation dans les différents travaux effectués est notre première étape.

II- La deuxième étape : l'étude analytique du cas d'étude.

Cette étape s'appuiera sur l'interaction de deux approches complémentaires : morphologique qui concerne la structure urbaine du lotissement colonial, et une lecture interprétative des lois et de documents d'urbanisme pour préciser leur rôle et leur vision concernant l'évolution de ce quartier ainsi que l'enquête sur terrain pour

II-1- Approche morphologique :

L'étude de la structure urbaine dans le temps et dans l'espace, se fait à travers l'analyse de l'infrastructure et la superstructure à savoir :

- Trame viaire : C'est l'ensemble du tracé urbain, ou il s'agit de les classer selon la manière dont s'opèrent les continuités : Système linéaire, Système arborescent, Système en boucle, Système réticulé.
- Trame parcellaire : elle a un rôle structural dans la structuration de la forme urbaine, elle peut être caractérisée à travers sa taille, sa forme, sa relation avec la voirie,...
- Le bâti : C'est la partie construite, et qui représente le plein urbain. Ses types sont : le ponctuel, linéaire, planaire,...
- Les espaces libres : C'est le vide urbain public (rues, places,...) et privés (cours, jardins,...), parfois il sera bien tracé, d'autre non étudié et non planifié.

II-2 - Lecture interprétative des lois et des documents d'urbanisme :

Il s'agit ici de consulter les différents lois et documents qui cadrent et orientent le développement urbain de ce quartier, pour déterminer s'il y'a une volonté ou non de la sauvegarde des caractéristiques urbaines et architecturales de ce quartier.

II-3 - L'enquête :

Cette deuxième étape, qui concerne l'enquête de terrain, se présente sous deux formes ; une première enquête (entretien) auprès des organismes concernés et des autorités locales de la ville de Guelma, une deuxième enquête sociologique, qui concerne les habitants du quartier Bon Accueil.

Cette enquête se présente sous forme de dialogue entre enquêteur et enquêté ; elle aura comme support : le questionnaire ; elle sera complétée par des observations directes sur les lieux.

L'objectif de l'étude :

Notre présente recherche se propose d'étudier et d'analyser les facteurs d'appropriation des espaces architecturaux et urbains, hérités de la colonisation française, elle concerne les lotissements coloniaux tels qu'ils ont été réappropriés par les nouveaux occupants, après l'indépendance.

L'objectif de notre analyse consiste à :

1. Mettre la lumière sur l'état actuel du quartier colonial.
2. Ressortir les facteurs incitants à la dégradation du quartier.
3. La mise en valeur des potentialités du quartier et la nécessité de sa prise en charge à fin de préserver son aspect original.

**La partie I : Etude théorique et
de compréhension**

Introduction de la première partie

Dans cette partie qui est d'ordre théorique, nous présenterons les différentes définitions conceptuelles pour bien éclairer tous les concepts et toutes les notions y afférents à savoir le processus de production de l'espace colonial qui formera une référence pour notre étude.

Cette partie est structurée en trois chapitres :

- Chapitre I : « *L'urbanisme colonial en Algérie ; processus de production* »

On ne peut comprendre les mutations qui se sont produites dans l'espace de formation coloniale si on ne connaît pas son processus de production et ses caractéristiques.

Dans ce chapitre on traitera les principales phases de l'époque coloniale et les caractéristiques de l'espace de formation coloniale.

- Chapitre II : « *De la ville coloniale à la ville algérienne ; les processus d'évolution du lotissement* »

La première partie de ce chapitre abordera la forme urbaine de la ville coloniale et en deuxième partie, on s'intéresse aux lotissements et l'évolution de leur cadre juridique avant et après l'indépendance.

- Chapitre III : « *les transformations spatiales sous l'effet de la dynamique sociale* »

Dans ce chapitre on abordera le rapport espace /habitant, en expliquant les rapports dialectiques qui existent entre les deux en s'appuyant sur des études de différentes disciplines.

Chapitre I :

L'urbanisme colonial en Algérie-processus de production

Introduction:

Dans les pays colonisés, la réalisation de villes et de maisons conçues pour d'autres réalités et d'autres populations, se perpétue, bien après l'indépendance, sous forme de modèles qui se développent, soit spontanément, soit par le biais de normes et règlements en vigueur.

L'héritage urbain colonial contribue fortement à l'orientation de la structuration des espaces, à l'enrichissement des typologies architecturales et à l'image urbaine des villes, mais aujourd'hui on assiste à une accélération des transformations urbaines et architecturales dans ces milieux, à la rapidité des transformations de l'image des lotissements coloniaux. Tous ces facteurs tendent à faire effacer la spécificité de ces endroits historiques.

Le paysage urbain algérien est caractérisé par une mosaïque de tissus, typologies engendrées par des superpositions et des juxtapositions de productions urbaines diverses. Les plus déterminantes sont les établissements ottomans puis ceux de la colonisation française. Ces derniers ont marqué de façon très forte le territoire.

Dans ce chapitre, la recherche va se focaliser sur la politique urbaine coloniale, son évolution de 1830 jusqu'à 1962 et la typologie de l'habitat engendré par cette politique.

I-1- la politique urbaine coloniale en Algérie :

I-1-1 La phase militaire :

Entre 1830 et 1870, Avec la colonisation française tout a commencé avec les destructions ; le génie militaire a ouvert des grandes places d'armes, élargi plusieurs rues et réaffecté plusieurs bâtiments après les avoir transformés ; et avec le temps la face de la ville a changé.

La première action des Français a été, l'envoi d'une unité du Génie Militaire, qui s'attacha à faire le relevé topographique systématique de la médina (De Solms, 1836)

Ensuite vint l'installation de l'administration coloniale sur les sites fonctionnels et symboliques occupés précédemment par l'autorité déchue, avec, bien sûr, des réorganisant à coups de démolitions des équipements hautement symboliques

La deuxième série d'actions visait à remodeler, et pour certains, à refaire la ville, à l'image des villes européennes avec des pigments locaux d'exotisme et curiosités touristiques. Un plan de dissection fut élaboré, selon une trame en damier, pour une appropriation totale de l'espace de la médina dans l'esprit haussmannien, c'est-à-dire des voies larges pour assurer le contrôle des populations et de leurs éventuelles sautes d'humeur, comme ce fut le cas lors de la Commune de Paris (1872).¹

La liste des destructions est certes grande mais elle ne traduit que l'empreinte négative de l'urbanisme français en Algérie dans les premières années de l'occupation, alors que les images positives présentent un paysage urbain qui n'est que le prolongement des villes métropolitaines au-delà de la méditerranée.

Car l'urbanisme perspectiviste qui se développe à Paris à partir du second empire trouve ici un terrain de choix ; le centre à fonction symbolique de la médina est supplanté par le centre fonctionnel est submergé par un espace ouvert qui étend ses faubourgs coloniaux en tous sens.²

¹ Colloque APERAU-Maghreb, 4, 5 et 6 décembre 2004, EPAU Alger

Revue électronique internationale publiée par l'ENAU Tunis, en partenariat avec l'EPAU Alger et l'INAU Rabat avec le soutien de l'Agence universitaire de la Francophonie (AUF)ISSN 1737-7676

² Z.Naidja-labkiri, 1982, La centralité urbaine dans le Monde Arabe, cas de l'Algérie, Thèse de 3eme cycle de sociologie, université de Provence Aix, Marseille I, P.178.

- **Les projets de colonisation :**

Le gouverneur général Bugeaud, nommé le 29 décembre 1840, autorisa l'élaboration de différents plans de colonisation.³

Les plus importants de ces projets celui de Lamoricière, par une circulaire du 08 avril 1846 Bugeaud a demandé de savoir les points du territoire les plus favorables à la création de nouveaux centres de population Européennes.

Il s'agissait en fait d'un ensemble d'études et de mémoires portant sur la répartition du sol et l'état de propriété des tribus, le partage des terres entre les concessionnaires.

Globalement, Le système proposé par Lamoricière visait deux types de colonisation :

- Une colonisation dite compacte dans des agglomérations importantes appelées à dominer par leur masse le pays arabe.
- Une colonisation avec grands villages routiers destinés à fractionner le territoire occupé et à le quadriller⁴

En effet, les acteurs de la colonisation française s'étaient vite attelés à acquérir des terres. Après plusieurs essais (fermes isolées, camps et postes avancés), l'instrument le plus abouti fut consacré par le général Bugeaud : c'est à l'aide du binôme village/périmètre de colonisation que les terres les plus importantes ont été occupées et surtout « façonnées » car, les structures en place ont été littéralement effacées⁵, remplacées par un damier et une géométrie-spécifique

Afin d'avoir une idée sur l'ampleur de ces territoires colonisés, Marc Côte écrit :« sur 200 agglomérations de plus de 7 500 habitants que compte aujourd'hui le pays (en 1993) que l'on peut qualifier d'urbaines, 32 sont les héritières de médinas, 122 sont dans le droit fil des villes et villages de colonisation créés ex nihilo, le reste correspond à des ksours sahariens... En outre, entre 1848 et 1928, les services de colonisation officielle ont créé 631 périmètres de colonisation. Ce sont 475 villages de colonisation qui ont été construits dans ces périmètres »⁶.

³ Saïd Almi, (2002), Urbanisme et colonisation-présence française en Algérie-, Edition MARDAGA, P.18.

⁴ M. le Lieutenant-Général Juchaut de Lamoricière,(1845), Colonisation de l'Algérie, in Revue de l'Orient, p.156.

⁵ Marc Côte, 1993, L'Algérie ou l'Espace retourné, Constantine, Édition Média plus, P115.

⁶ M.Cote, 1993, L'Algérie ou l'Espace retourné, Constantine, Édition Média plus, p 133.

I-1-2-L'introduction d'un nouveau régime : Les militaires cédèrent le pas aux civils

La période de la conquête marquée par un conflit aigu et permanent entre les civils et les militaires, les militaires cédèrent le pas aux civils.

De 1870 à 1900 la grande préoccupation des civils sera de façonner l'Algérie à l'image de la France en calquant les lois métropolitaines ou en les appliquant telles quelles dans les villes Européennes.

Un dispositif législatif s'organisa progressivement l'assimilation politique et administrative de l'Algérie à la France, parmi les textes les plus importants : le décret du 24 octobre 1870 (un décret donne la citoyenneté française aux 37.000 juifs d'Algérie), suivi de celui du 04 février 1871, porte un coup fatal à l'administration militaire en supprimant les bureaux arabes. Les trois départements algériens (Alger, Oran et Constantine) sont alors placés sous l'autorité d'un gouverneur général civil rattaché au ministère de l'Intérieur et non plus au ministère de la Guerre.

La dépossession des terres des musulmans au profit des colons avait déjà commencé, c'est Emile Ollivier, chef du gouvernement depuis janvier 1870, qui avait engagé le processus de « francisation ».⁷

En mai de la même année, il prit un décret qui portait atteinte au collectivisme agraire des Musulmans en instituant la propriété privée.

Conséquence directe de l'application du décret Ollivier, la colonisation dite « libre » fondé sur la confiscation des terres, allait connaître un essor sans précédent ; l'immigration européenne et la construction de villages de colonisation pouvaient ainsi reprendre un nouvel élan.

C'est dans ce contexte, que fut votée en 1873 la loi Warnier, complétée plus tard par celles du 22 avril 1887 et du 16 février 1897. Cette loi, préparée par celles de 1870 et 1871, officialisait le passage de la propriété musulmane aux mains des colons.⁸

La « francisation absolue » de l'ensemble des terres d'Algérie s'achèvera avec la loi du 04 août 1926.

⁷ Ferdinand Cambon, (1871), Aux Algériens .système de colonisation, Paris, Challmel, Constantine, Louis, p.5.

⁸ Saïd Almi, (2002), Urbanisme et colonisation-présence française en Algérie-, Edition MARDAGA, p.57.

I-1-3-Une tendance régularisatrice :

La loi du 14 mars 1919, modifiée par celle du 19 juillet 1924, instituait pour la première fois un urbanisme de plan⁹ en créant le « projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension »(PAEE) applicable à toutes les villes de plus de 10000 habitants.

Ce PAEE, qui alliait l'hygiène dans un plan global, une vision prospective fondée sur les valeurs de modernisation technique à des préoccupations esthétiques et à la volonté de conserver vivant le lien avec le passé et ses réalisations, s'inscrivait dans la mouvance de l'école française d'urbanisme.

Le premier texte, dit Prost¹⁰, porte sur des arguments politiques et économiques, sanitaires, édilitaires et esthétiques. La création des centres Européens n'est autorisée qu'à l'extérieur des citées musulmanes ; le second prévoyait, dans l'esprit du Musée social et anticipant la loi Cornudet, les créations à venir de plans généraux d'alignement, d'aménagement et d'extension.

L'urbanisme de régularisation¹¹ à Alger :

Cet urbanisme régulateur et les principes de la loi Cornudet trouvaient en Algérie et à Alger un terrain favorable à leur application, rappelons que dès 1854, le gouverneur général Randon avait institué par décret une commission chargée des alignements et les réserves foncières autour des fortifications de l'Agha, de Mustapha et de Bab el oued entre 1855 et 1859, une série de projets restés sans lendemain et qui prévoyait la création d'une ville hors les murs d'Alger.

Après 1870, une nouvelle série des plans, plus élaborés devaient être proposés par Jean de Redon en 1870 puis par son fils Eugène, mais ces projets n'en étaient pas moins demeurés eux aussi sur le papier¹².

Au lendemain de la guerre de 1914, Alger se transforme en un grand chantier de constructions.

⁹ Cf. Jean Pierre Gaudin, (1985), L'avenir en plan. Technique et politique de la prévision urbaine 1900-1930, Edition du Champ Vallon, Paris, p.215.

¹⁰ Cf. Henri Prost, (1932), Le développement de l'urbanisme dans le protectorat du Maroc de 1914 à 1923, La Charité-sur-Loire, p.59, 105.

¹¹ Cf. Françoise Choay, op, cit, dans le prologue.

¹² Cf. René Laspès, (1930), Alger. Etude de géographie et d'histoire urbaine, Alcan éditeur, Paris, p.335, 366.

L'office HBM créé en 1921 entraîne une politique qui aggrave les difficultés de déplacements dans la ville, rendant la communication entre l'est et l'ouest de la ville quasi impossible. « Il n'y avait donc aucun plan arrêté, aucun règlement de voirie aucune commission pour discipliner ces forces d'expansion »¹³.

Cette situation conduit les municipalités à mettre en œuvre la **loi Cornudet**. Dans un premier temps, d'une part la municipalité procède à la mise au point d'un nouveau règlement de voirie qui prévoit en substance l'élargissement systématique des rues et la limitation à 5 étages de la hauteur des constructions.

D'autre part le plan d'aménagement et d'agrandissement de la ville est en partie confiée à René Danger et à sa Société familiale des plans régulateurs de villes.

Le nouveau règlement de voirie ayant été approuvé le 10 juillet 1929, la municipalité s'adresse à Henri Prost pour concevoir les lignes directrices du nouveau PAEE. Il est dès novembre 1932, appelé à s'intégrer dans un plan directeur général.

Le nouveau PAEE est fondé sur les relevés des frères Danger, développe cinq objectifs principaux¹⁴ :

- L'organisation de la ville en zones fonctionnelles.
- La création de nouveaux quartiers sur les terrains cédés par l'autorité militaire.
- Le réaménagement de la voirie par redressement ou élargissement d'un certain nombre d'artères.
- La protection des espaces verts et des points de vue menacés par la construction ou l'extension d'immeubles de rapport.
- La reconstruction du quartier de la marine.

¹³ René Laspès, (1937), Les villes, in Les Arts et technique moderne, Editions de Chantiers, Alger, p.25.

¹⁴ Saïd Almi, (2002), Urbanisme et colonisation-présence française en Algérie-, Edition MARDAGA, p.82.



La carte n° 01 ; Le plan d'aménagement de la ville d'Alger entre 1930-1932

La source : Ville d'Alger, règlement concernant la police de la voirie et des constructions 1934(cliché bibliothèque nationale de France.)

I-1-4 La polémique urbanistique :

La planification et la modernisation des villes gagnent ainsi l'ensemble du pays, il n'en demeure pas moins qu'Alger s'impose comme le centre des travaux de recherche et de projets, dont l'objectif était de faire pénétrer dans la société algérienne les idées audacieuses concernant l'aménagement urbain et, en particulier, les principes de l'urbanisme de régularisation.

A cette fin, plusieurs conférences ont été organisées à Alger, marquées par l'assistance des responsables locaux, des historiens, mais surtout des architectes et des urbanistes parmi eux Le Corbusier, et l'organisation de deux grandes expositions :

- La première a lieu du 17 au 26 février 1933 dans le hall de la maison de l'Agriculture, lancée à l'échelle internationale.
- La deuxième était en 1936, intitulée la « cité moderne », a lieu au palais du Foyer civique à Alger, elle comprend quatre sections : Urbanisme, Architecture, Habitation et Techniques de la construction et de l'habitation.



La photo n° 01 : la maison de l'agriculture à Alger

Architecte : J. Guiauchain (1932).

La photo n°02 : le foyer civique à Alger

Architecte : L. Claro

La source : Revue « Les chantiers Nord-africain » n° 7, 1937 / La source : Revue « Architecture d'Outre Mer », Mardaga, 1992.

Cependant, le grand débat sur l'urbanisme qui se déroule à Alger durant une décennie porte aussi sur l'architecture, ses matériaux et ses éléments (toits, murs, fenêtres) dont le Mouvement moderne faisait une partie intégrante de l'urbanisme, du point de vue à la fois fonctionnel et esthétique.

Parmi les célèbres projets de cette époque, le Palais du gouvernement à Alger, construit par l'architecte Jacques Guiauchain.



Photo n°03 : Le palais du gouvernement à Alger

La source : Architecture d'Outre-Mer, Mardaga, 1992.

Considéré comme une véritable manifeste d'une architecture rationnelle par son recours aux procédés et aux matériaux nouveaux, cet édifice, mis en chantier en 1927.

I-1-5-Une tendance progressiste : La modernité urbanistique et architecturale à Alger

Le débat sur la modernité urbanistique et architecturale poursuivi à Alger durant les années 1930 aura révélé la prégnance des idées issues du mouvement moderne et des CIAM. Mais c'est Le Corbusier, avec ses théories, ses projets, mais aussi ses collaborateurs et ses disciples, qu'il revient d'avoir, à partir de 1931, directement et progressivement infiltré, puis sapé l'action de Prost et de l'urbanisme de régularisation, pour faire en définitive triompher l'urbanisme progressiste sur la scène Algérienne.

Dans les années 1930, Le Corbusier utilise Alger comme support à ses recherches sur la morphologie urbaine et sur l'articulation des espaces¹⁵. Initié par l'urbaniste Jean de Maisonseul.

Dés 1931, Le Corbusier développe avec son talent polémique, les points clés de sa doctrine.

Coté urbanisme : dissociation des grandes fonctions (habiter, circuler, travailler, se recréer).

Coté architecturale : industrialisation du bâtiment, modélisation, pilotis, pans de verre, toits-terrasse, etc...résumés dans l'apologie de la « machine à habiter ».

L'Algérie lui apparaît un terrain propice pour appliquer ses idées à travers le « plan Obus »¹⁶.

Il a interprété ses théories et idées à travers plusieurs projets, le premier nie l'organisation et la morphologie spécifiques de l'agglomération existante en 1930, et qui a connu plusieurs versions caractérisées par l'originalité et la spontanéité dans leurs conceptions.

Le Corbusier travaille dès 1933 à plusieurs autres projets d'importances diverses.

13 Sur cette période, voir la thèse de Gerber (Alex), *L'Algérie de Le Corbusier: les voyages de 1931*, Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne, 1992, thèse n°1077. Du même auteur: « Le Corbusier et le mirage de l'Orient. L'influence supposée de l'Algérie sur son oeuvre architecturale », *Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée*, 1993, 73-1, p.363-378. Pour une vision critique de la pensée urbaine du Corbusier en général: Richards (Simon), « The Antisocial Urbanism of Le Corbusier », *Common Knowledge*, 2007, 13-1, p.50-66.

¹⁶Cf. Edmond Brua ,(1942),Urbanisme à coups de canon, in TAM,L'Hebdomadaire de l'Empire, Alger, n°7.

- A Oued Ouchaiah, il projette pour l'industriel Prosper Durand, un lotissement avec sa voie unique dominé par un haut bâtiment « véritable paquebot sur pieux, parmi les vagues des collines »¹⁷.
- Le boulevard Bru (Bd des Martyrs) à Alger, il réalise un immeuble locatif où il expérimente pour la première fois son système de brise-soleil.
- Un plan d'urbanisation de Nemours(Ghazaouet), près d'Oran, après CIAM de 1933.

Et beaucoup autres projets qui ont marquée cette période que se soit par le Corbusier ou d'autres architectes et urbanistes tels que : Pierre Jeanneret, M. Rotival, Eugène Claudius-Petit et Jaques Chevallier...

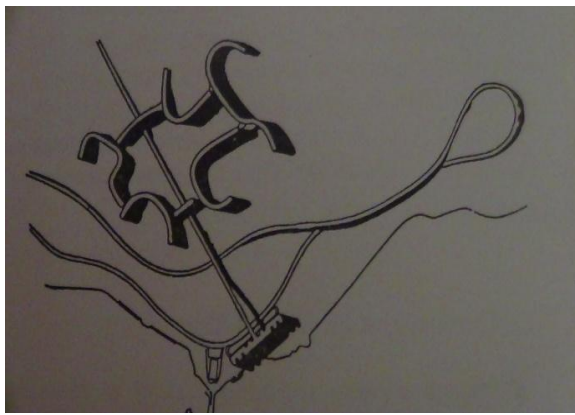


Photo n° 04 : schéma du plan d'urbanisation d'Alger

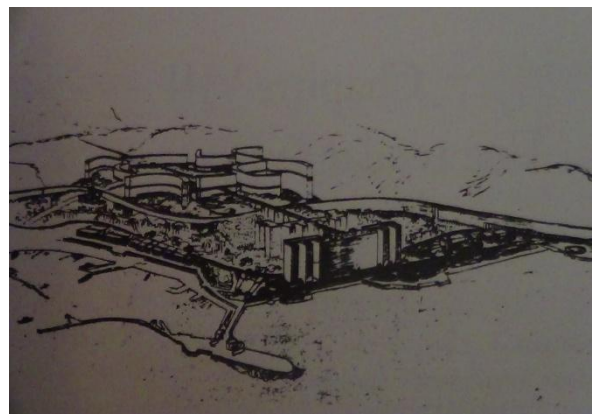


Photo n°05: projet d'urbanisation de la ville d'Alger

La source : Le Corbusier et P. Jeanneret, (Œuvre complète, 1929-1934, c E.L.C/Adagp, Paris 2002.

I-1-6-L'apparition de l'urbanisme culturaliste :

Vu l'émergence d'une nouvelle tendance, difficile à cerner dans la mesure où elle a été promue, par des praticiens appartenant aux deux courants antagonistes de l'urbanisme régulateur et de l'urbanisme progressiste.

Cette nouvelle tendance peut être qualifiée de culturaliste. Le terme pointe d'une part, son appartenance à une approche humaniste de la ville et de l'environnement, d'autre part, son lien avec l'urbanisme culturaliste issu de la théorie des cités-jardins d'Ebenzer Howard.¹⁸

¹⁷ Les chantiers nord-africains, (1933), n°3, p, 279.

¹⁸ Dans son ouvrage "Garden-cities of tomorrow" E. Howard proposait, à des fins de réforme sociale, un modèle de ville, de dimensions réduites et dont l'expansion était limitée par une ceinture verte.

Trois personnages ont marqué cette époque : Tony Socard, Gaston Bardet et Jean de Maisonseul ont introduit quelques nouveaux concepts opératoires.

T.Socard publia une brochure sur la trame urbaine¹⁹, cette recherche lui avait permis de mettre en évidence les relations qui unissent les éléments constructifs du tissu urbain, il en tirait une loi mathématique qui fut intégrée en 1941 par la commission d'urbanisme du département d'Alger dans sa réglementation des lotissements²⁰ pour la détermination des dimensions optimales des îlots.

La création d'« un dossier urbain » par T.Socard et G.Bardet, avec sa prise en compte sous forme cartographique et statistique du maximum de données concernant le bâti, du point de vue :géologique, climatologique, topographique, hydrographique, social, économique et esthétique.²¹

Cette méthode de travail a été appliquée au cours des années 1950 par Socard avec la collaboration de Julien Pigeon, à différentes villes d'Algérie : la pentapole du M'zab, Laghouat, Djelfa, Blida, Béchard, il est un instrument méthodique précieux qui aurait pu ouvrir la voie à un urbanisme pragmatique, susceptible d'accueillir les spécificités locales, mais ils n'ont pas pu le généraliser.

Jean de Maisonseul :

En 1947 soutient, pour la première fois, le projet d'implanter quatre cités satellites à Al-Harrach, aux Annassers, à Chateauneuf et à Bouzaréah, afin de décongestionner Alger.

Le plan régional d'Alger, adopté en 1948, et le plan local de cité des Annassers, considéré le symbole de l'alliance improbable entre les deux courants urbanistiques, progressiste et culturaliste.

Mais ses documents n'avaient pas d'impact sur l'urbanisation algéroise que les tentatives de Bardet et Socard.

¹⁹ T. Socard, (1945), La trame des villes, Publications du centre d'Etudes économiques et sociales de l'Afrique française, n°1 et 2, Alger.

²⁰ Circulaire préfectorale 9.1511 du 09 mai 1941.

²¹ Cf, Le bilan de Gaston Bardet, (1939), « Vingt ans d'urbanisme appliqué », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n°3.

I-2- L'habitat colonial en Algérie :

I-2-1- Définition de l'habitat colonial :

L'habitat colonial est un espace conforme à l'intérieur de la maison occidentale. Ce type d'habitat a été projeté et construit à l'époque coloniale, il répond dans sa structuration à une logique d'organisation des espaces ; celle de répartir des fonctions précises dans des espaces nettement différenciés. Chaque espace est spécialisé pour accueillir une fonction. Ce type de conception est pratiqué largement en Europe d'une façon générale et en particulier depuis le XIX siècle.²²

I-2-2- Les lotissements de l'époque coloniale (les maisons de l'époque française ou les maisons de colon, soit par leur nom d'origine) :

Sous l'effet de la loi du 14 mars 1919, les premières opérations de lotissements réglementées sont lancées dans toutes les villes Algériennes. Ces lois furent complétées et améliorées par d'autres lois de 1924 et 1928, ainsi que par des textes et arrêtés relatifs à l'hygiène et la salubrité du lotissement en 1954.²³

Cette forme d'habitat appréciée pour son aspect coquet, est considérée trop restrictive en matière d'espace car l'absence de terrasse et la toiture en pente rendent difficile les surélévations.

Nora Semmoud entend par lotissement colonial, les lotissements largement répandus sur l'espace d'Alger, qui sont évoqués comme l'habitat de la bourgeoisie, ce type est constitué de villas et de maisons classées édifiées sur d'importants parcs privés, situées sur la crête du centre d'Alger ou dans les quartiers huppés du golf, d'Hydra, d'El Biar et de Bouzaréah. Ainsi elles forment de grandes propriétés privées, boisées et aménagées en immenses parcs qui confèrent à la crête d'Alger un caractère paysager.²⁴

Ces résidences qui appartiennent aux représentations diplomatiques sont soit des réalisations d'architectes du mouvement moderne, comme la villa du Contour sur les hauteurs de Kouba.

D'autres lotissements, dont les emprises foncières sont inférieures au cas précédent, situés dans les quartiers prisés d'El Biar, de Benaknoun et d'Hydra, gardent encore une forte image prestigieuse.

²² M.H. Berthouin, (1966), « Conseil d'Architecture et de Décoration », Librairie Larousse, Paris.

²³ Saïd Almi, (2002), Urbanisme et colonisation-présence française en Algérie-, Edition MARDAGA, p.108.

²⁴ Nora Semmoud, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, Edition Le Harmattan, 2001, p. 48.

Le lotissement du Paradou à Hydra, construit sur un magnifique parc créé en 1900 par le baron de Lurcy.

a/ Structuration et axialité :

La trame du tracé est la plupart du temps orthogonale, sauf lorsque la pente est forte. La structure est ainsi déterminée par une série d'axes longitudinaux et transversaux, d'emprise importante carrossable et longés de larges trottoirs, ces axes structurants définissent des îlots dont le nombre de lots, leur disposition et leurs jardins impliquent une faible densité du bâti.

b/ Des maisons coquettes :

Les intérieurs de ces maisons d'inspiration méridionale sont structurés simplement par un couloir plus ou moins large qui dessert les différentes pièces. Toutefois, les nombreux éléments de décors réalisés par les anciens résidents confèrent une apparence coquette à ces intérieurs :

- Plafonds ornés de frises en plâtre.
- Cheminées encadrées de marbre ou de pierre taillée
- Arcades.
- Escalier balancé.
- Rampe en fer forgé.
- Mur en faïence.
- Le soubassement en pierre de taille.
- Les menuiseries en bois.
- Le toit en tuile bordé de génoise ou d'une corniche en redent de briques.



Photo n°06 : lotissement colonial à Blida

La source : Auteur 2012 - -



Photo n°07 : lotissement colonial à Blida

La source : Auteur 2012

- L'entrée souvent traitée en arcade en verre ou en céramique contribue à attribuer cet espace coquet à la maison.²⁵



Photo n °08 : lotissement colonial à Blida

La source : Auteur 2012

I-2-3 : Les villages de colonisation :

Ces villages sont plantés au milieu de leurs périmètres car ils sont très typés : villages aux rues orthogonales, aux maisons basses, à toits rouges, églises, kiosques à musique, à l'écart, le cimetière européen, planté de cyprès.

Le village est dominé par dock-silo, symbole économique, et le clocher symbole culturel. Autour, la campagne, vide et tirée au cordeau.

Ce village se retrouve en de multiples exemplaires à travers l'Algérie du Nord. Les premiers villages furent construits dès 1832 aux portes d'Alger, Oran et Constantine sous l'égide des militaires fut lancé en 1848 un programme de 42 « colonies agricoles » pour les ouvriers parisiens au chômage.

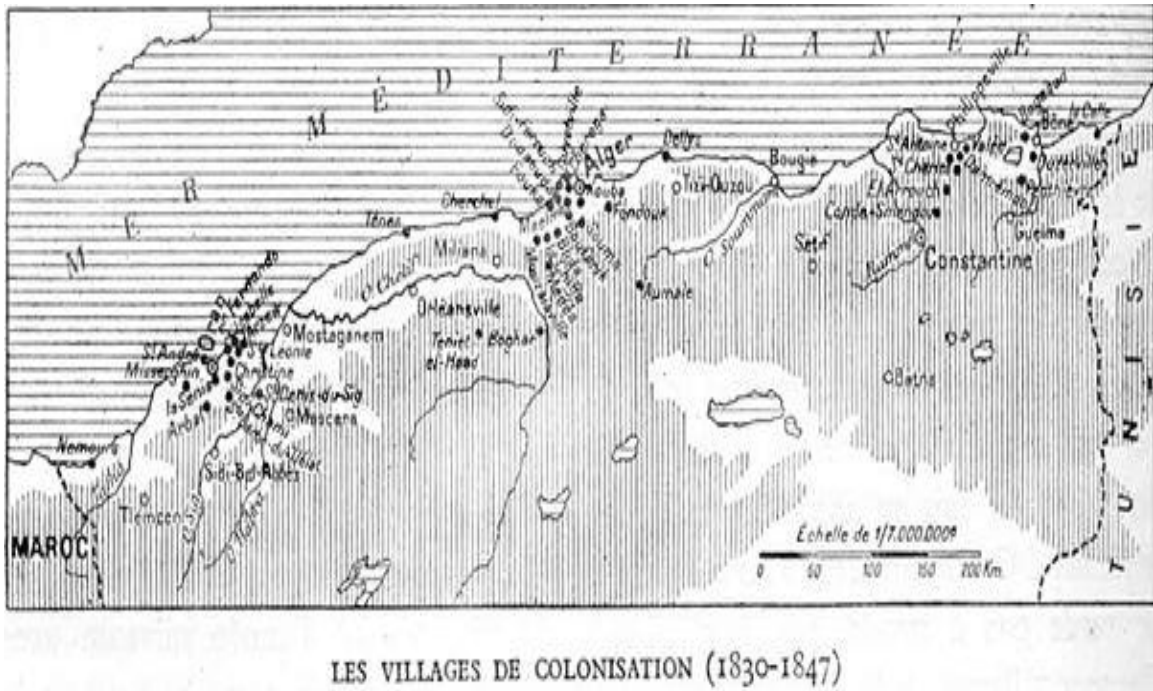
A partir du début du XX siècle, les créations s'espacèrent et les villages furent souvent « aventurés » sur des terres ingrates ou en position excentriques, P.Goinard(1984) note que le mouvement s'arrêta en 1928 avec la création en Oranie d'un ultime village appelé GASTON-DOUMERGUE.

Les 475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle constituent l'ossature du réseau actuel de centres agglomérés dans les campagnes, car situés le long des grands axes routiers, sur de bonnes terres, conçus au départ pour abriter les seuls colons, ils ont attiré progressivement les algériens.

Si la période de la colonisation triomphante a été celle des villages destinés aux colons, les deux périodes extrêmes ont été marquées par des entreprises de regroupement de la population algérienne. Dans le contexte de la guerre de conquête coloniale (1830-

²⁵ Nora Semmoud ,Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger ,Edition Le Harmattan ,2001 ,p 55, 56.

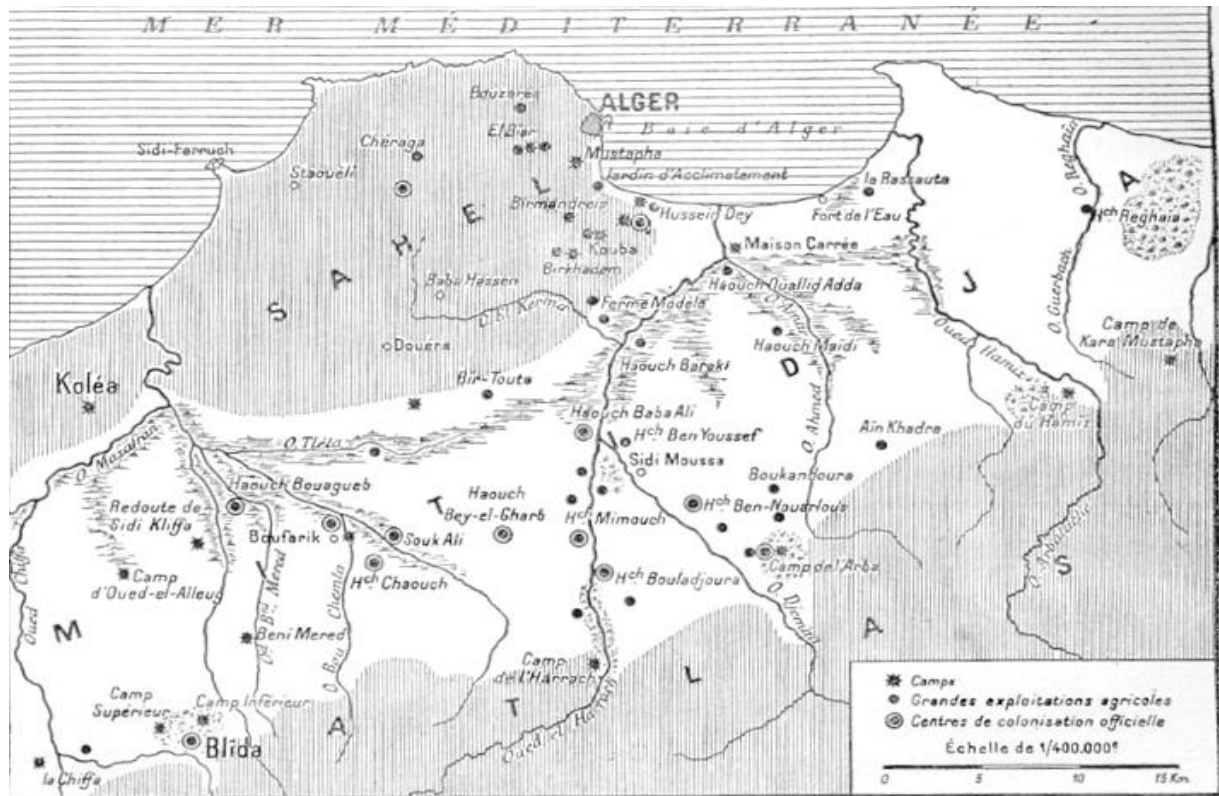
1870), comme dans celui de la guerre de libération (1954-1962), il est apparu indispensable aux militaires français de contrôler la population.²⁶



Carte n° 02 : les villages de colonisation (1830-1847).

La source : <http://encyclopedie-afn.org/Centre de colonisation-Algérie>

²⁶ MARC COTE, l'Algérie ou l'espace retourné, Edition MEDIA-PLUS, Algérie, 1993 , p 127.



LA COLONISATION DU SAHEL ET DE LA MITIDJA EN 1839
(d'après H. de Peyerimhoff).

Carte n°03 : la colonisation du sahel et de la Mitidja en 1839

La source : <http://encyclopedie-afn.org/Centre de colonisation-Algerie>

I-2-4 : Les cites de recasements du plan de Constantine :

Le Plan de Constantine (1959-1962) : est un programme économique élaboré par le gouvernement français en 1958 au plus fort de la guerre d'Algérie après l'arrivée au pouvoir du général De Gaulle

Parmi les principaux objectifs fixés par ce plan :

- La construction de 200 000 logements, permettant d'héberger 1 million de personnes ;
- La redistribution de 250 000 hectares de terres agricoles.²⁷

Les cités de recasements se caractérisent par une rentabilisation maximum au sol, le plan de masse de ces cités est quasiment le même, sauf pour celles conçues sur des sites de forte pente, comme c'est le cas de Djenan El Hassan, ou les circulations extérieures deviennent une série d'escaliers.

²⁷ http://fr.wikipedia.org/wiki/Plan_de_Constantine.

Cet ensemble d'habitat, conçu par l'architecte Roland SIMOUNET, est considéré par le groupe des CIAM comme l'exemple à suivre dans ce genre d'opération, tels que la cité Djenan El Hassan à Alger, Bel Air à Sétif ... etc. .

L'habitat de ces cités de recasement est constitué, de cellules individuelles à rez-de-chaussée (dites « traditionnelles ») de norme économique et la plupart de ces ensembles a été conçue selon une trame de murs porteurs avec toitures en voutes de parpaings de ponce.

L'idée des voutes avait une double raison, la première concernait 'l'algérianité' du caractère, la deuxième était d'empêcher une densification en rendant toute extension d'étage impossible.

« L'organisation spatiale des cités de recasement, conçues dans le cadre du Plan de Constantine (1958- 1962), s'inspirait de celle des bidonvilles et se caractérisait généralement par deux petites pièces donnant sur une cour ».²⁸

Le type le plus fréquent est celui des maisons à cour (maison arabe) :s'organisent selon une série de pièces desservies par un espace central commun. Cette forme d'habitat généralement rejeté, abrite des populations qui n'ont pas eu d'autre choix.

Les maisons communes à cour peuvent abriter une même famille élargie dont chaque ménage est logé dans une pièce .Mais dans la majorité des cas, les pièces sont occupées chacune pour une famille distincte qui cohabite avec ses voisins.

Les quartiers cités sont les zones d'habitat spontané datant de la période coloniale, les cités de recasement, tels que : La tribu à Bouzaréah, Belcourt, Léveilley, Frais Vallon.²⁹

I-2-5 : Les grands ensembles du plan de Constantine :

Les premiers grands ensembles ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logements qui touchait à l'époque les populations Européennes, mais surtout Algériennes de puis la fin des années 1930 dans les grands bidonvilles urbains et périurbains.

La population Algériennes s'urbanisait rapidement depuis les années 1940.

L'année 1958 marque une étape dans le processus de construction des grands ensembles, principalement pour ceux destinés aux Algériens, à cette date est lancé par le général de Gaulle un plan tardif de développement.

²⁸ De Maisonseul, 1980.

²⁹ Nora Semmoud, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger ,Edition L'Harmattan ,2001 ,p 45.

Les opérations de logement social collectif du plan de Constantine se distinguent par des compositions planimétriques variables, bien que la base commune de leur conception soit la rentabilisation de l'espace pour loger le plus grand nombre au moindre coût, par exemple le cas de Diar El Mahçoul, un grand ensemble conçu par Fernand POUILLON.



Photo n°09 : les grands ensembles à Alger

La source : www.google.dz

La grande majorité des grands ensembles du plan de Constantine se distingue par une conception ségrégative qui consiste à organiser deux groupes d'immeubles distincts se différenciant selon la notion de « simple confort » désignait les immeuble de petits logements équipés du strict minimum et destinés pendant la colonisation aux musulmans et de 'confort' qualifie les immeubles attribués aux européens dont les logements sont plus grands et de niveau de confort supérieur.

Le bâti est formé surtout de barres, quelque fois de plots ou de redents.

Entre ces volumes organisés de façon discontinue, se déploient de nombreux vides urbains, caractérisés par l'absence d'aménagement et de repères excepté quelques rares commerces en rez-de-chaussée. Les façades accentuent cet effet de dénuement par leur géométrie répétitive et leur uniformité.

L'organisation des bâtiments peut être diverse en certain cas mais le logement conçu selon les mêmes principes de répétitivité et de standardisation. Il compte au maximum trois pièces dont la taille moyenne est d'environ 09 m², une kitchenette, des WC et une salle d'eau équipée d'un receveur de douche et d'un lavabo.

La norme courante des logements HLM est de 3 pièces /60m².³⁰

Le système d'assemblage des cellules consiste généralement en une double mitoyenneté pour permettre un ensoleillement égal des logements.³¹

Parmi les projets les plus importants des grands ensembles, celui réalisé le début de l'année 1950 à Alger ; 30% sont des logements pour les Européens et 60% pour les algériens.

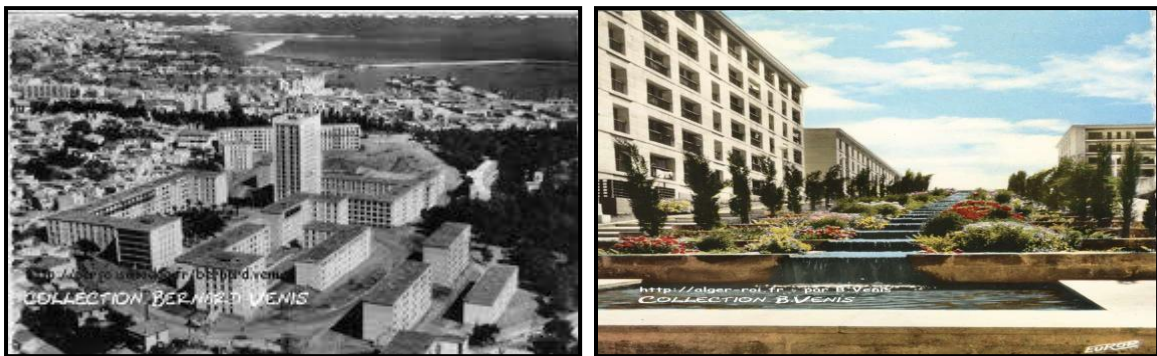
Les HLM : Une **habitation à loyer modéré** (en France, en Algérie, au Sénégal et en Suisse) ou **habitation à loyer modique** (au Québec), plus connue sous son sigle **HLM**, est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct (subvention) ou indirect (privilèges variés : crédits, exonérations fiscales, etc).

Les HLM en Algérie : habitat à loyer modéré, c'est des ensembles collectifs à caractère sociaux réalisés à l'époque coloniale, sont rejetés pour leur densité de population, leur aspect sale et dégradé, l'exiguïté de leurs pièces et l'état d'abandon des espaces extérieurs.

La perception de la population du HLM est tout aussi défavorable, car on a associé la dégradation des lieux à la délinquance, au manque de civisme et à la ruralité des habitants.

Parmi les célèbres cités des grands ensembles à Alger :

- Les Eucalyptus à Bab el Oued (1954-700 logements)
- La cité de Diar es saada –les maisons de bonheur (1954-725 logements).³²



Photos n°10-11 : La cité Diar es saada –Alger-

Source : Alger-roi.fr/Diar es saada /jpg.

³⁰ Frédéric Dufaux. Annie Fourcaut, (2004), Le monde des grands ensembles : France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du sud, Iran, Afrique du sud, Edition Creaphis, Paris, p.184.

³¹ Nora Semmoud, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, Edition Le Harmattan, 2001, p 60,61,62.

³² Frédéric Dufaux. Annie Fourcaut, (2004), Le monde des grands ensembles : France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du sud, Iran, Afrique du sud, Edition Creaphis, Paris, p.183.185..

Les HBM - habitat à bon marché - : créée en 1889, la société française des HBM est inspirée par le courant hygiéniste et paternaliste de la bourgeoisie moderniste du second Empire. Les exigences de qualité s'accroissent dans les années 1920 et 1930, en lien avec l'élargissement de la clientèle aux classes moyennes : les ensembles s'ouvrent sur la ville, les façades sont plus ouvragées. Après 1945, les HBM furent remplacés par les habitations à loyer modéré, HLM financés massivement par l'Etat pour répondre à la crise du logement due à la faible construction de l'entre-deux-guerres³³.

Les architectes célèbres de cette époque sont : les frères Perret, Roland Simounet ou encore Fernand Pouillon. Ce dernier réalise Dar es Saada, aussi appelée Cité de la Joie, dédiée aux Européens. A deux pas, il bâtit aussi Dar Mahçoul, la Cité de l'Abondance, destinée aux Musulmans.

I-2-6 : Les résidences du mouvement moderne :

Les productions du mouvement moderne, selon leurs destinataires, présentent des écarts qualitatifs importants, allant du dénuement le plus total qui fait du logement un simple abri, à une richesse architecturale qui octroie aux édifices un statut d'exemple de réussite du mouvement moderne,

Les résidences du mouvement moderne, initialement destinées aux couches moyennes de la population européenne. Parmi ces résidences le Boulevard Bougera, La tour d'Hydra et Dar El Beida, ils se caractérisent par :

La diversité dans la répétitivité :

Les logements sont organisés selon une réponse optimum aux besoins de familles de taille diverses, aussi plusieurs types de cellules sont proposés, du f3 au f6 et du duplex au triplex.

Ces types de logement sont ensuite répétés, dans un mode d'assemblage ou la distribution horizontale varie de la coursive au pallier.



Photo n° 12: les résidences du Boulevard bougera

La source : <http://www.ugo.cn/photo/DZ/fr/19344.htm>

³³ <http://www.parisbalades.com/voc/vocabulaH-M.htm> (Vocabulaire en urbanisme et histoire urbaine)

Les logements sont de qualité et les pièces sont spacieuses et ensoleillées.³⁴

I-2-7 : Les immeubles haussmanniens : appelés les bâtiments de l'époque coloniale

L'îlot : le tissu haussmannien se déploie dans les différents espaces centraux de la ville.

La trame du centre est formée de larges boulevards, ponctués de places et de squares d'où prennent naissance des axes transversaux, cette trame définit des îlots constitués de plusieurs immeubles mitoyens et alignés et forme ainsi un tissu continu.



Photo n° 13: le front de mer d'Alger

La source : www.google.fr

Les îlots sont composés, soit d'immeubles de rapport, soit d'immeubles à arcades qui s'organisent généralement autour d'un cœur d'îlot ou donnent les cages d'escaliers.



Photo n°14 : immeuble de rapport



Photo n°15 : immeuble à arcade

La source : www.google.fr

³⁴ Nora Semmoud ,Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger ,Edition Le Harmattan ,2001 ,p 63..

L'ensemble de l'espace constitué par l'entrée, la cour intérieure, les cages d'escaliers, les ascenseurs, les corridors, paliers et halls, est particulièrement chargé d'éléments de décor, comme les garde-corps en fer forgé, les frises murales en céramique, en mosaïque ou en plâtre, les arcades et la fontaine.

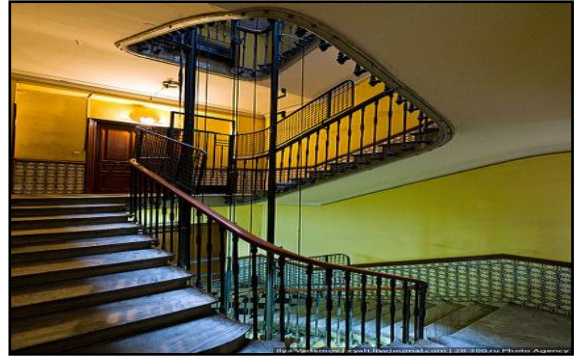
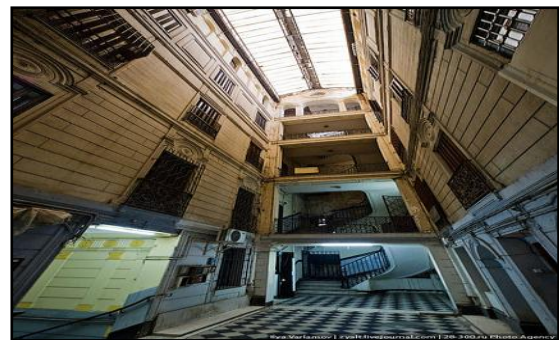
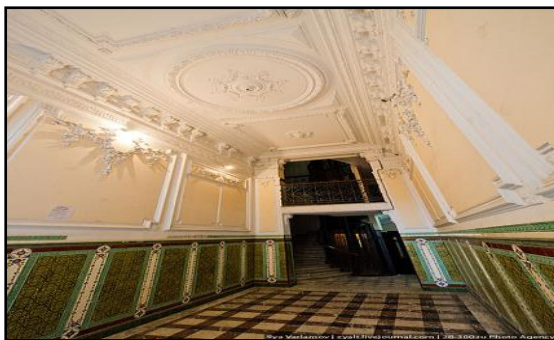


Photo n°16 : La cage d'escalier de l'immeuble

La source : <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php>



Photos n°17-18 : le hall d'entrée de l'immeuble « les Arcades de l'Amirauté »

La source : <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php>

Les façades des immeubles haussmanniens particulièrement chargées de décors ont la manifestation de l'enrichissement colonial de la fin du siècle.

Les architectes ont usé sans limite de balcons, de colonnes, de pilastres, de corniches, d'entablements, d'encorbellements, de balustres, de bas-reliefs floraux, de sculptures, de céramique et de fer forgé.³⁵

Les maisons de chaque îlot devaient avoir les mêmes hauteurs d'étage et les mêmes lignes principales de façade, des façades à pierre de taille, avec balcons, corniches et moulures afin que l'îlot forme un seul ensemble architectural. L'immeuble haussmannien ne doit pas comporter plus de 5 étages au dessus du rez-de-chaussée.

Les balcons se trouvent souvent au 1er étage et au 4ème au dessus du soubassement (avec entresol et boutique) le rez de chaussée peut être occupé ou non par des boutiques; le bel étage correspond au 2ème niveau au dessus du rez de chaussée; il comprend souvent un balcon filant sur toute la façade.³⁶

³⁵ Nora Semmoud , Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, Edition Le Harmattan, 2001, p 65.

³⁶Les arcades de l'Amirauté-Alger-, (Le web pédagogique).

Des appartements cossus :

L'organisation intérieure des appartements ainsi que leur décor participe de la même richesse ostentatoire. La composition planimétrique privilégie les espaces de réception en leur donnant des formes arrondies ou des décrochements, notamment le séjour, le hall d'entrée et parfois l'antichambre.

Toutes les pièces sont spacieuses, à plafond haut, décorées avec des frises en plâtre ou en céramique et contiennent souvent une cheminée encadrée de marbre.

Les représentations attribuent aux résidents de cet habitat le statut envié des cadres et des autres couches sociales aisées.³⁷

I-3 : Le transfert d'occupation et de propriété des maisons de l'époque coloniale :

Les années 1961-1962 ont provoqué tout à la fois le départ d'un million d'Européens et l'afflux des ruraux qui aspirait à prendre la place des précédents.

Ceux-ci laissaient derrière eux un parc de 300 000 logements, sous forme d'immeuble, villas, maisons villageoises, fermes rurales.

Un certain nombre de ces dernières avaient été détruites ou endommagées pendant la guerre : les logements urbains étaient en bon état et constituaient la catégorie supérieure, du parc de logement du pays.

La majeure partie des occupants arrivaient directement de la campagne, certains avaient transité par la vieille ville ou par des bidonvilles.

Cette irruption des ruraux qui marque la « prise de la ville » (I. Sanson, 1972) a provoqué, principalement dans les grandes agglomérations des tensions avec les citadins de vieille souche, également des phénomènes classiques de non adaptation de l'espace bâti lorsque les logements de standing élevé sont habités brusquement par des familles rurales, démunies, comptant beaucoup d'enfants, ainsi, la distorsion a été très nette entre un cadre bâti hérité et la société nouvelle qui l'habitait, mais cette distorsion n'a duré qu'un temps, car, dès 1964, l'Etat devenu gestionnaire des « biens vacants » oblige les occupants à payer leurs arrières de loyer depuis juillet 1962, comme on assiste à l'intervention des institutions en place se limita à réserver une partie de ce parc logement pour leurs fonctionnaires et à redistribuer socialement les habitants par le biais de la politique de loyer.

³⁷ Nora Semmoud, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, Edition Le Harmattan, 2001, p 66.

Cette dernière consistait à bloquer les loyers des HLM et des logements de quartiers populaires pour y maintenir les groupes sociaux à faibles revenus, en revanche, le coût de loyer dans certains lotissements ou grands ensembles ne devenait accessible que par des groupes sociaux à revenus plus élevés, ces contraintes financières, jointes aux pressions des familles bourgeoises, provoquent progressivement un reclassement socio-spatial, les catégories modestes reliaient des quartiers résidentiels au profit des catégories plus aisées.

L'évolution aboutit finalement sur longue période à un phénomène de substitution par une sorte « d'opération tiroir » (Durand et Tengour, 1982) dans laquelle chaque couche sociale grimpe d'un échelon dans les catégories spatiales : la nouvelle bourgeoisie s'approprie l'espace colonial, les classes moyennes récupèrent l'espace libéré par les précédents et les biens vacants en immeuble, à leur tour, elles sont remplacées dans les quartiers précaires et dans la médina par les néo-immigrants.³⁸

³⁸ M. Cote. L'Algérie ou l'espace retourné, Edition MEDIA-PLUS, Algérie, 1993, p.258.

Conclusion

L'urbanisme colonial a laissé de majeures empreintes sur l'espace Algérien à travers ses réalisations et ses projets.

La politique urbaine coloniale a été marquée à chaque phase par de nouveaux et vastes programmes de colonisation et d'urbanisation.

Dans ce chapitre on a voulu détailler les différentes étapes de la politique urbaine coloniale en Algérie en se focalisant sur l'habitat.

Le parc logement créé par la colonisation française occupe une place importante dans le parc logement national et les édifices de l'époque coloniale sont encore debout de nos jours. Ils sont non seulement inévitables mais pourraient-on dire distincts, saisissants voire attractifs.

Les caractères spatiaux urbains et architecturaux de l'espace de formation coloniale offrent de riches enseignements et valeurs symbolique susceptibles d'être exploités convenablement dans la création de l'œuvre architecturale et des extensions urbaines future : « *Le lieu est tel qu'il permet à la nature d'en révéler d'ordre caché, il ne reste à l'homme qu'à le rendre manifeste par la construction* »³⁹.

Cette architecture, dite coloniale, semble nécessiter une attention particulière autant de la part des chercheurs que des différents intervenants sur le cadre bâti.

Précisément le lotissement colonial, qui connu aujourd'hui une marginalisation critique aggravée par une dégradation de ses édifices et un renouvellement tendanciel par substitution sans renvoi aux spécificités de cette architecture.

³⁹ Idem 5.

Chapitre II :

De la ville coloniale à la ville Algérienne-les processus d'évolution du lotissement

Introduction :

Le rôle du lotissement dans le processus d'urbanisme a été fondamental surtout pendant la première moitié du XIX Siècle. La pratique du lotissement apparaît comme une réponse à la ville industrielle et un remède aux exigences de l'hygiène urbaine.

En France, le baron Haussmann s'est chargé de rénover Paris en détruisant les logements insalubres pour laisser place à de grands immeubles bourgeois. Le lotissement apparaîtra dès lors sous forme d'actions entreprises à proximité immédiate des grandes villes.

Le régime des lotissements institué en 1958 en Algérie et précisé dans les textes ultérieurs a apporté beaucoup d'améliorations sans résoudre tous les problèmes.

Dans notre étude on s'intéresse au lotissement colonial qui a connu aujourd'hui des grandes mutations urbaines et architecturales.

Avant de détailler ce dernier il faut faire un bref aperçu historique sur le lotissement, son apparition et sa définition.

Comprendre les caractéristiques des lotissements coloniaux nécessite de remonter dans l'histoire et évoquer la création des villes coloniales avec leurs structures urbaines ainsi que l'évolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements coloniaux avant et après l'indépendance.

II-1-Définition du lotissement :

Définition 01 :

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

Le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir.

Il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation.

L'organisation d'ensemble des lotissements doit tenir compte des besoins en espace à Urbaniser, des terrains aptes à l'urbanisation, de la protection des richesses naturelles, la localisation des équipements généraux nécessaires, du parcellaire tout en respectant les orientations des plans d'occupation des sols (P.O.S).¹

Définition 02 :

« Un lotissement est constitué par un ensemble de **lots** provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication. La création d'un lotissement est soumise à autorisation de la Municipalité dans laquelle ce lotissement est situé ».²

Définition 03 : Code urbanisme

« Constitue un lotissement... toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ».³

¹ Kamel Kehal , Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable , Mémoire de Magister(option :urbanisme), 2006, p08.

² <http://www.dictionnaire-juridique.com>

³ Code d'urbanisme(Français), (2006), article 315-1.

II-2- La Création des villes coloniales en Algérie :

II-2-1- Un projet territorial :

Les travaux réalisés entre 1830 et 1870 constituent un projet territorial sur l'ensemble du pays par la mise en place d'un réseau comprenant les villes turques transformées, les centres de colonisation nouveaux, les villages ainsi que les routes les reliant. Jusqu'en 1840 ; la politique de colonisation oscille entre le choix de certains dirigeants pour une occupation restreinte du pays et un petit nombre de points stratégiques et l'aspiration d'autres pour la conquête totale.

Le *Maréchal* « *Bugeaud* » appelé en 1840 comme gouverneur général propose de créer des places fortes plus importantes, voire de véritables villes disposées sur l'ensemble du territoire de manière à servir de base aux opérations militaires. En 1841 il fixe par un arrêté des règles concernant la concession des terres et la création des villes indispensables à la mise en place de la politique de colonisation officielle en Algérie.

Les décisions nécessaires à la formation des centres et des villes reviennent au gouverneur général qui dépend du ministère de la guerre. Le corps technique chargé de l'élaboration des plans d'alignement et leur mise en œuvre est tout naturellement le service de génie. Il est responsable tant des travaux militaires nécessaires à l'installation des troupes que des travaux civils indispensables pour la colonisation : les routes, les ponts, les barrages, les conduites d'eau et la plupart des travaux civils dans les villes⁴.

En effet, le service du génie devait à la fois présenter un plan d'alignement et de distribution puis procéder aux premiers travaux : pavage des rues, plantation, alimentation en eau, réseau d'égout, construction du mur d'enceinte et des portes, distribution des concessions et parfois même construction des équipements publics et de logements pour les colons.

Cette prise en charge de la réalisation du projet sur le terrain obligeait les ingénieurs du génie à prendre en compte les contraintes de la gestion dans la conception même du dessin urbain. Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, le consensus sur la forme de la ville et sur les méthodes pour la produire évoluaient peu. Régularité, symétrie et simplicité étaient les principes fondamentaux des tracés de villes *ex nihilo* ou des extensions urbaines.

⁴ Idem 3.

II-2-2- La structure urbaine des créations coloniales en Algérie :

a/La forme des lotissements coloniaux:

Trois éléments particuliers caractérisent les tracés retenus pour les lotissements coloniaux en Algérie:

- Le dessin d'ensemble du centre de colonisation :

Les établissements urbains réalisés en Algérie sont tous précédés d'un plan d'ensemble dessiné. Ce sont des « *villes à Plan* ». Le plan général fait référence à des caractères classiques de la ville, à des règles de forme et de dimensionnement issues des traités d'architecture de la Renaissance. Il est déterminé par le tracé de l'enceinte et le dessin de la ville à l'intérieur de ces limites. La construction d'une enceinte, hormis son rôle de défense, est un moyen d'homogénéiser la structure de la ville par la régularité de sa figure.

- La répartition des séries d'équipements dans les villes comme sur le territoire :

Le deuxième élément concerne la série d'équipements répartis sur la ville et sur le territoire selon des règles bien déterminées. Chaque équipement possède une situation précise dans la ville.

Les emplacements des équipements sont en même temps interchangeables. L'utilisation du damier permet de remplacer un équipement par un autre. Ainsi, les métropoles bourgeoises du XIXème siècle se construisent autour d'une nouvelle réalité qui est la société civile. La ville est à la fois un centre territorial, une capitale politique et une métropole commerciale. A ces trois éléments spécifiques correspondent des équipements civils organisés en système sur tout le pays.

- La conception du découpage du sol présente dans le tracé des quartiers militaires :

Le troisième élément est propre à la notion de ville coloniale. Ce sont en premier lieu des villes militaires, des villes de garnison. Elles deviennent quelques années après leur création, des centres de colonisation comprenant deux quartiers : civil et militaire.

Ces deux entités fonctionnent sur des principes différents mais doivent cependant être reliées l'une à l'autre.

En conclusion, le premier élément concernant l'analyse des plans des villes fait référence à l'image classique de la ville du XIXème siècle ; tandis que les deux autres éléments (la série d'équipement et la séparation ville militaire/ville civile) correspondent

déjà à l'image de la ville abstraite et statistique, répartissant des fonctions sur un sol sans qualité. La ville classe, ordonne et redistribue.

Ces trois éléments qu'on vient d'évoquer semblent dicter les grands traits des formes qu'allaient prendre les différentes créations coloniales (villes, villages et quartiers) en Algérie.

Dans le point qui va suivre, nous allons essayer d'analyser plus profondément chacun de ces éléments.

b/Le plan d'ensemble :

- Le plan de la ville :

La première règle qui était donnée aux ingénieurs du génie, était de se rapprocher le plus possible d'une figure régulière pour tracer le périmètre de la ville. Ce choix permet d'obtenir une enceinte régulière et une trame orthogonale. Cette enceinte représente un élément du programme de la ville qui permet de la défendre de l'ordonner ainsi que de marquer l'empreinte de cette même ville sur le territoire séparant l'ordre intérieur et le désordre de la campagne.

- Le tracé général de la ville :

En ce qui concerne le tracé général de la ville, le schéma de la croix Nord-Sud, Est-Ouest domine dans la totalité des plans ; tant pour les villes transformées que pour les centres créés.

Seules les villes situées en bordure de mer ou présentant un site très contraignant (*Constantine*) possèdent un plan structuré suivant un seul axe.

Un détail important pour les ingénieurs du génie, est de placer systématiquement les portes dans l'axe des voies principales. Dans plusieurs villes, les projets sont revus pour changer l'emplacement de la porte ou bien pour rectifier le tracé de la rue. Le cas contraire crée un aspect désagréable non nécessité par les conditions de la défense. Le projet type de village de colonisation, construit entre 1848 et 1855, est basé sur une organisation en croix au centre de laquelle se trouve la place centrale réunissant les principaux équipements.

Dans la plupart des villes turques transformées, l'un des axes majeurs, traversant à l'origine l'ancienne ville, est rectifié dans un premier temps, puis prolongé afin d'appuyer le plan d'extension de la ville européenne, se différencie du village, en partie, par l'existence de plusieurs places autour desquelles sont répartis les équipements publics. Le problème principal à résoudre, pour les ingénieurs du génie, est de répartir ces places sur le

plan d'ensemble, d'en déterminer le nombre, la surface, les dimensions et de les relier entre elles.

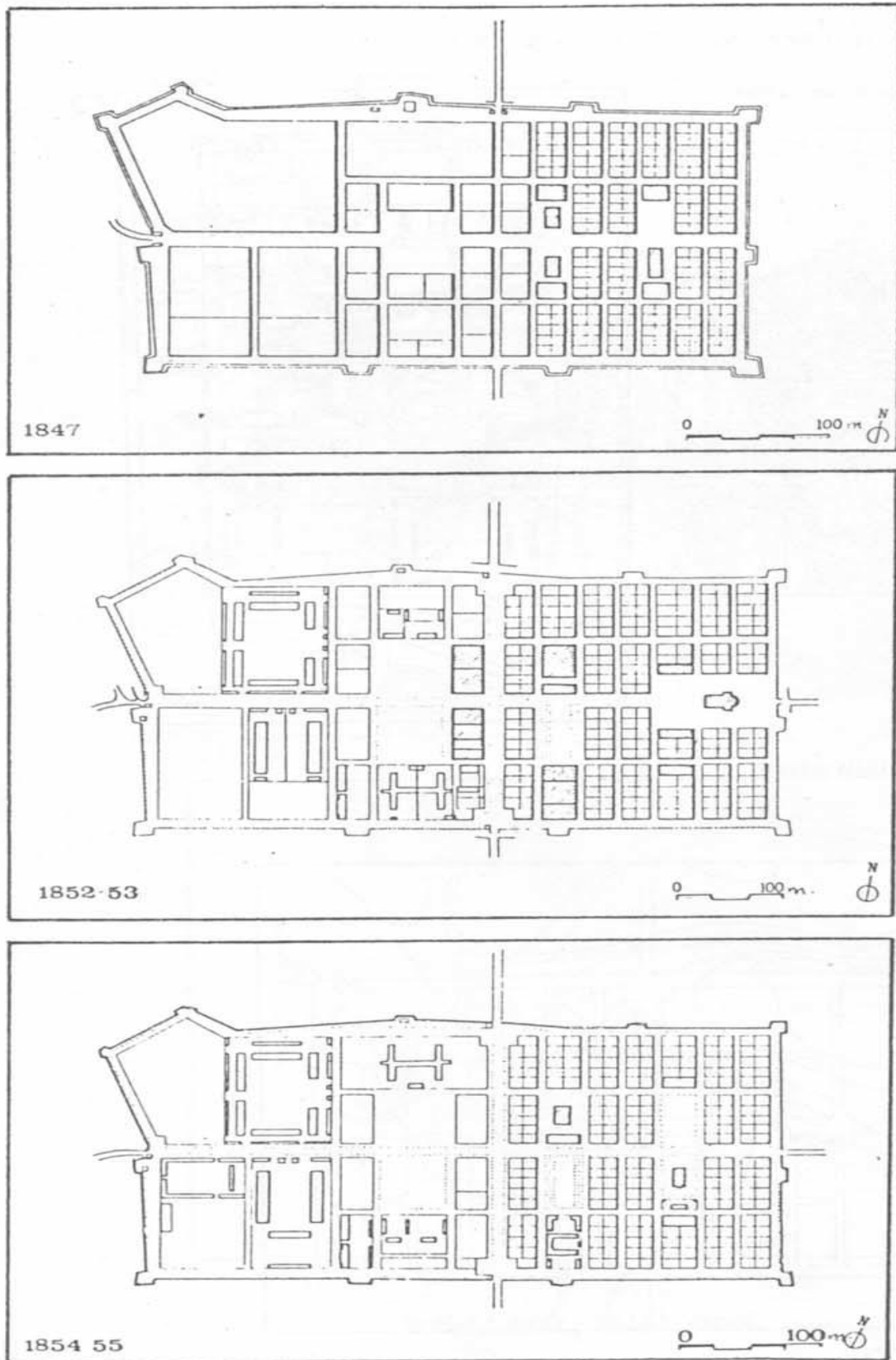
Par ailleurs, le service du génie défend avec acharnement l'existence d'une seule place centrale, située à l'intersection des deux axes et réservée à l'armée afin de servir de place d'armes. Cette place se situe le long d'un des axes principaux de la ville auquel s'accrochent les autres espaces publics.

Les places forment alors une séquence le long de la rue la plus importante de la ville. La place n'est plus l'espace à angle fermé des villes de la Renaissance. Le chef du génie de la ville de *Sidi Bel Abbés* décrit précisément la séquence idéale :

" ... Une rue large de 25m plantée d'arbres et formant promenade, traverse longitudinalement de l'Est à l'Ouest la ville par son milieu, reliant les deux quartiers civils et militaires. " ⁵

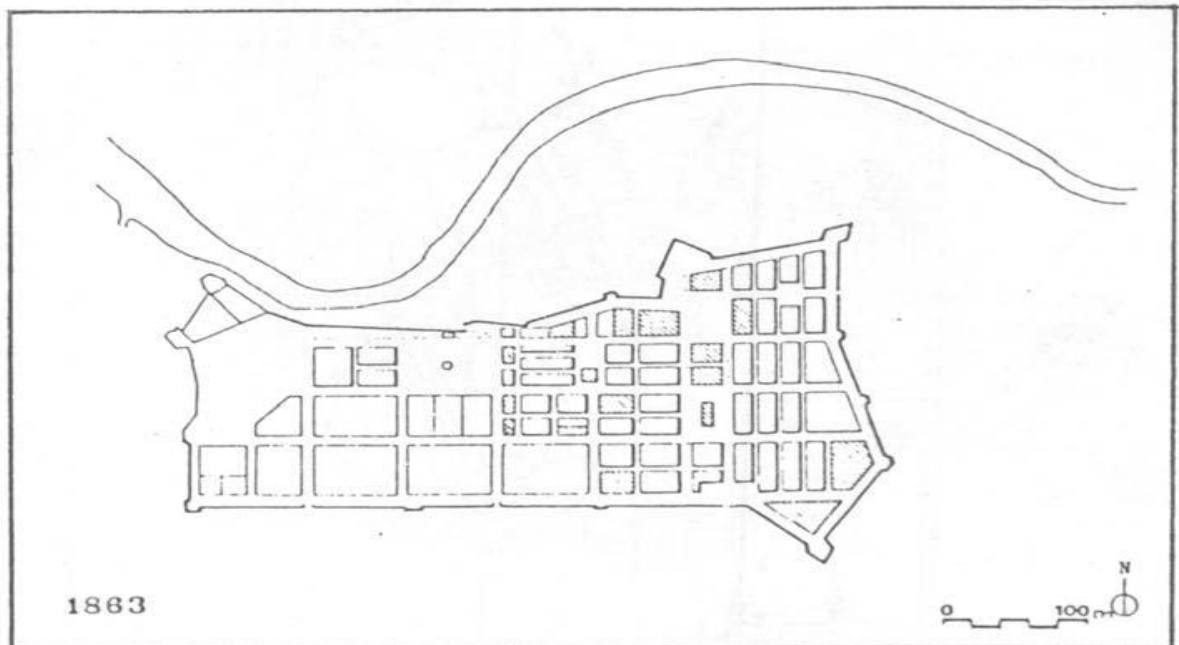
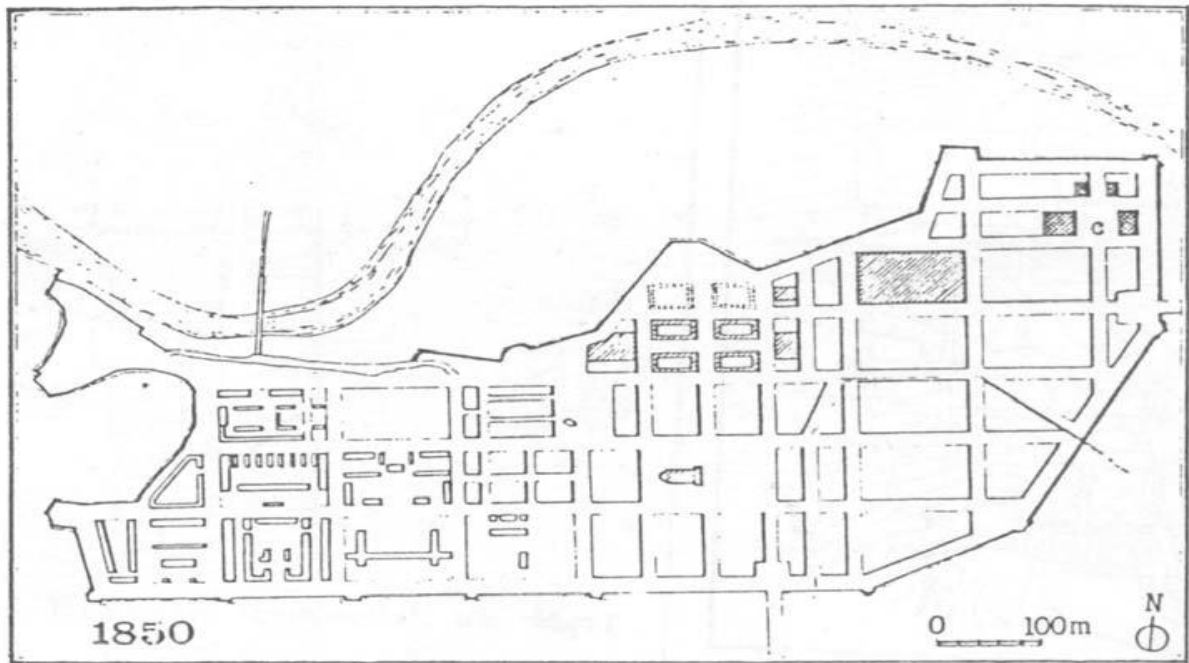
A côté de cette grande place qui s'implante dans le quartier militaire d'autres petites places sont placées dans le quartier civil (cas de *Sidi Bel Abbés*). La forme recommandable pour la place d'armes est un rectangle de 200m x 140m traversé par une rue importante sur son bord intérieur (cas de *Chlef, ex : Orléansville*) afin de ne pas perturber les activités militaires qui s'y déroulent. Les autres places civiles de forme allongée, sont traversées en leur milieu par une rue principale.

⁵ Aleth PICARD-MALVERTI : « Ville et colonisation » p629-630. vol 2. Thèse de 3^{ème} cycle en Aménagement, Institut D'Urbanisme de Paris, 1987.



Carte n° 04 : Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sidi-Bel-Abbès.

Source : Aleth Picard-Malverti, in : Villes en Parallèle, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.



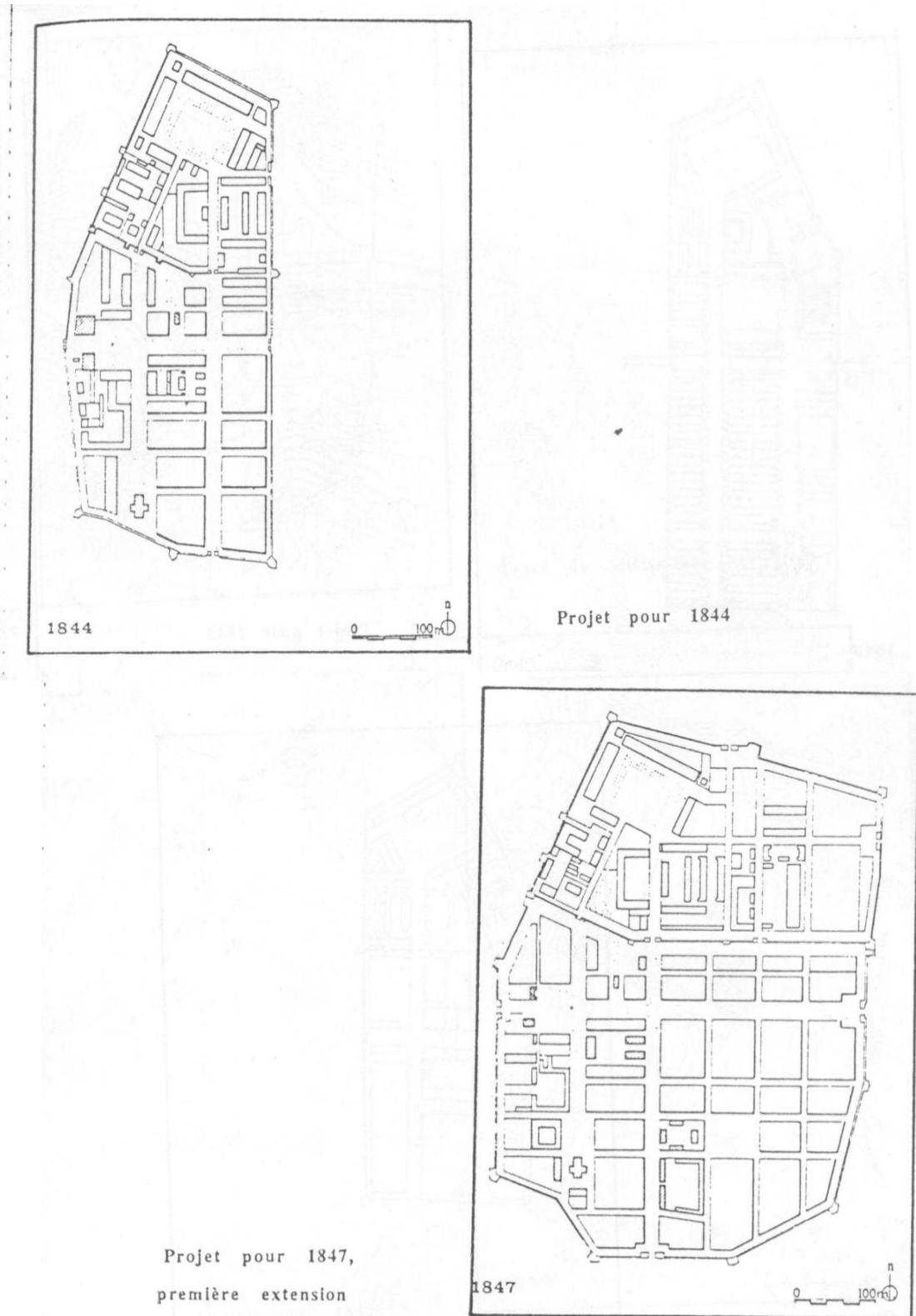
Carte n° 05: Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Chlef (Ex Orléans ville).

Source : Aleth Picard-Malverti, in : Villes en Parallèle, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.



Photo n° 19 : Photo aérienne de Chlef (Ex Orléans ville)

Source:« Algérie : Synthèse de civilisation », p. 30, revue n° 97, 1961.



Carte n°06 : Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sétif.

Source : Aleth Picard-Malverti, in : Villes en Parallèle, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.

- Le découpage du sol⁶ :

Les centres coloniaux sont avant tout des villes militaires. Le service du génie se préoccupe en priorité de loger les troupes. Par la suite, le quartier civil est tracé. Il s'agit alors de prévoir la juxtaposition de deux éléments, dont la structure est différente, à l'intérieur d'un dessin unique.

Ainsi, la ville civile devait comprendre, à elle seule, deux îlots distincts, l'un représentant les résidences, l'autre abritant les équipements civils. Un troisième îlot, de taille et de fonctions beaucoup plus importantes, devait distinguer la partie militaire, par conséquent, ces trois types d'îlots étaient traités de manière très différente par les ingénieurs responsables des dessins de villes :

- L'îlot- résidence :

Son remplissage était laissé à l'initiative privée. Seul le découpage parcellaire, au moment de la distribution des concessions, était effectué soit par les autorités militaires, soit par les autorités civiles.

Un consensus entre les propriétaires et l'administration locale permettait un laisser-faire ; les habitations s'alignaient le long des voies et le type architectural choisi se faisait en fonction de la taille de la ville ainsi que de la hiérarchie de la voie dans la cité. Seules étaient imposées les servitudes architecturales concernant l'obligation d'établir des arcades au rez-de chaussée des maisons de certaines rues importantes.

- L'îlot- équipement civil :

Dans la majorité des cas, les équipements civils sont des édifices isolés. L'école par contre, est le seul établissement qui puisse être intégré au sein d'un îlot résidence. Sur les plans, tracés par les ingénieurs militaires, l'équipement est dessiné selon sa silhouette qui correspond à des types bien établis. Un îlot est réservé dans son entier à un ou plusieurs équipements.

Ces derniers sont isolés au centre de l'îlot de manière à se placer dans une position privilégiée par rapport à la structure de la ville et à l'espace public ; au centre d'une place, dans l'axe d'une rue, en retrait par rapport à la voie créant ainsi une rupture devant l'édifice. Il en est ainsi pour l'église, la mairie, le tribunal, la préfecture, le théâtre, le marché, la justice de paix, la poste...etc. D'autres établissements (prison, gendarmerie,

⁶ Aleth Picard-Malverti, (1987), Ville et Colonisation, thèse de 3eme cycle en aménagement, Vol 2, Institut d'urbanisme de Paris, P.629-630.

lycée) s'organisent selon une typologie plus proche de celle de l'habitat. Les bâtiments sont alignés le long des voies et entourent une cour centrale.

- L'îlot militaire :

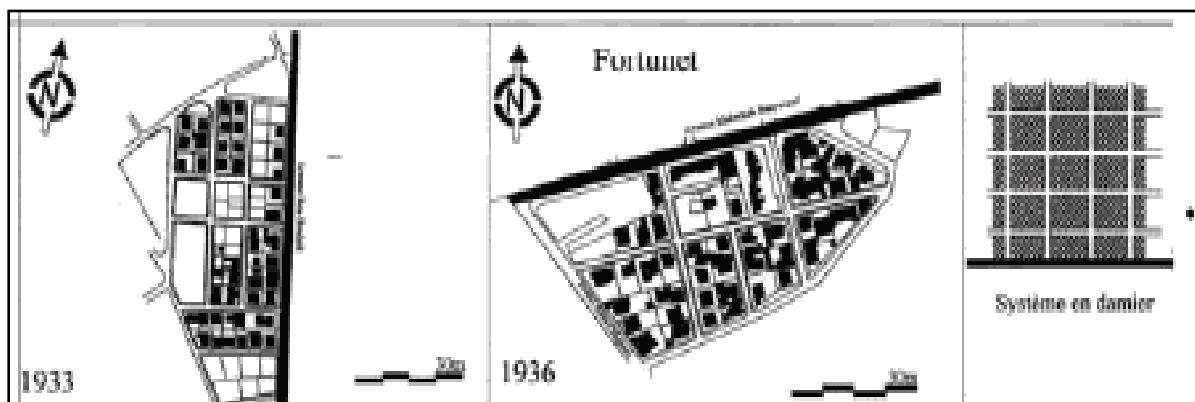
Dans la plupart des villes, la garnison était implantée en premier. Il semblait alors plus logique de réunir les établissements militaires dans un même lieu et non pas de les éparpiller dans une ville en construction. D'autre part, dans la partie militaire, l'assiette de chaque bâtiment était connue avec précision. Il s'agissait non seulement de répartir des édifices sur un sol, mais de dessiner aussi un morceau de ville. Les constructions militaires occupaient des îlots d'une taille beaucoup plus importante. La parcelle n'existait plus, et seule la notion d'îlot subsistait. Il fallait donc organiser un îlot avec des édifices dont on connaissait avec précision l'assiette. Le dessin d'ensemble du fragment de ville devait répartir l'espace public, collectif et privé.

La question primordiale était de définir quelle liaison devait-on maintenir entre la rue et l'édifice. De nouvelles contraintes hygiénistes et sociales étaient imposées ; la lumière, l'aération, le contrôle social...etc. Ainsi des schémas nouveaux étaient expérimentés ; la cour ouverte, l'immeuble à redans, les bâtiments en peignes et en rangées.

c/ La forme urbaine des lotissements coloniaux⁷ :

Leur forme urbaine se caractérise par un système de tracé identifiable dans la structure globale de la ville :

- Le système de tracé **en damier** : il caractérise la forme urbaine des premiers lotissements réalisés dans la ville.

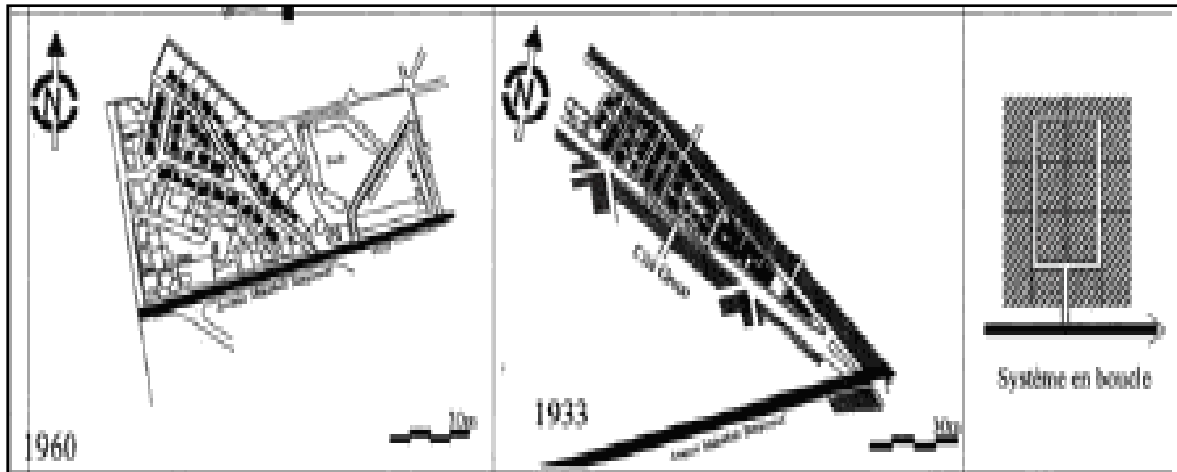


Carte n°07 : le lotissement colonial en damier

La source : Leila Sahraoui, 2010, Université Saad Dahleb, Département d'architecture

⁷ Leila Sahraoui-Zerarka, (2010), Les potentialités patrimoniales de l'habitat individuel dans les lotissements coloniaux de la ville de Blida (1920-1960), Le Congrès mondial des études sur le moyen-orient et l'Afrique du Nord, Barcelone du 19 au 24 juillet 2010.

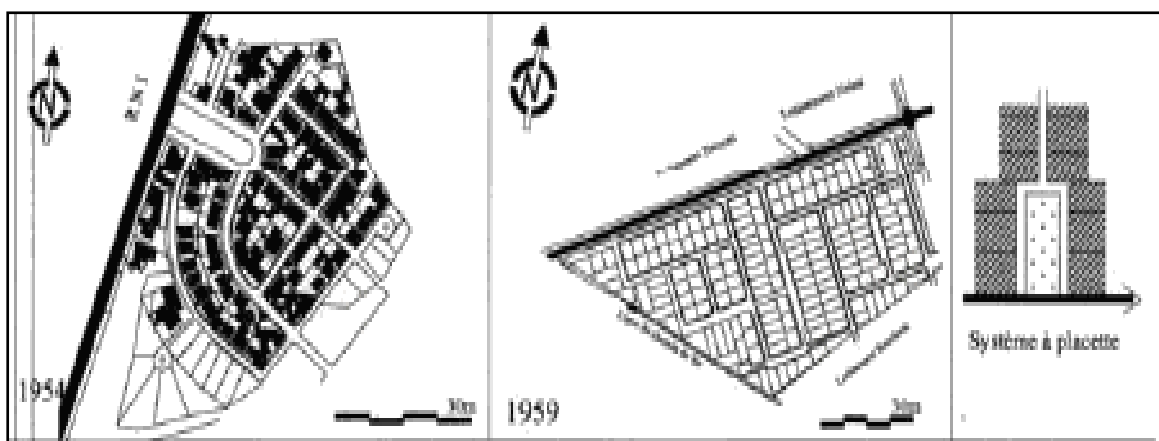
- Le système de tracé **en boucle** : caractéristique du lotissement résidentiel, récurrent aussi bien dans les premières et dernières formes urbaines atteinte du lotissement colonial dans la ville.



Carte n°08 : le lotissement colonial en boucle

La source : Leila Sahraoui, 2010, Université Saad Dahleb, Département d'architecture

- Le système de tracé **à placette** : considéré comme la dernière forme urbaine atteinte du lotissement colonial dans la ville de Blida.



Carte n°09 : Le lotissement colonial à placette

La source : Leila Sahraoui, 2010, Université Saad Dahleb, Département d'architecture

II-3- Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements :

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

Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période coloniale : En France où l'urbanisation de la banlieue a pu prendre des formes désordonnées, le législateur et le pouvoir réglementaire ont été conduits à plusieurs reprises, à définir et préciser leur régime juridique.⁸

II-3-1-Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements avant l'indépendance :

Les premières règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire national sont celles relatives aux lotissements, issues des lois du 19 mars 1919 et du 12 juillet 1924, soumettant à autorisation administrative la création de terrains destinés à être bâtis, afin de garantir aux acquéreurs de lots que leurs terrains seraient convenablement viabilisés (adduction d'eau, réalisation des réseaux d'égouts, alimentation électrique, création de chaussées pavées ou revêtues).

En 1919 sont également créés les *plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension*, ancêtres des documents d'urbanisme, c'est-à-dire des dossiers concernant l'aménagement global des communes qui en étaient pourvues.

Les principales étapes qui ont marqué cette évolution au plan juridique et réglementaire sont les suivantes :

- **La loi CORNUDET du 14 Mars 1919 :**

Pour faire face à l'explosion urbaine, le législateur adopte, le 14 mars 1919, la première loi qui réglemente vraiment l'usage des sols, c'est la **loi Cornudet**.

A travers cette loi le législateur a pour la première fois conçu le développement des agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente.

A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement ».

⁸ Kamel Kehal , (2002), Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable , Mémoire de Magister(option :urbanisme), P 55.

Par ailleurs, le législateur a manifesté le souci de protéger les intérêts des lotis. Il a ainsi posé le principe suivant lequel la vente ou la location des lots ne pouvait intervenir avant l'exécution des travaux d'équipements indiqués dans le projet.

La 2eme nouveauté de la loi est introduction de l'ancêtre du permis de construire.

- **La loi d'urbanisme du 19 Juillet 1924 :**

Cette loi est venue combler les lacunes des textes de la loi de 1919 en imposant respectivement à l'administration et au lotisseur des mesures de publicité⁹: le régime ainsi mis en place devait rapidement révéler de nombreuses insuffisances. C'est ainsi que la non définition du lotissement donnait l'occasion aux lotisseurs de créer librement des lotissements jardins et sur lesquels étaient édifiés librement par la suite des constructions.

- **Le décret du 18 Août 1935 :**

Ce décret est venu par la suite réglementer les lotissements jardins pour la construction de maisons d'habitation.

- **La loi du 15 Juin 1943 relative à la dimension urbanistique des lotissements :**

Cette loi a été créée dans le souci de prendre en compte la dimension urbanistique des lotissements. Elle abroge par ailleurs les lois de 1919 et 1924.

Avec cette loi, les lotissements seront désormais intégrés dans les plans d'aménagement de l'agglomération.

L'article 82 de la loi d'urbanisme du 15 juin 1943 qui définit le lotissement comme : « l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou location simultanées ou successives, consentis en vue de l'habitation ».¹⁰

Les dispositions de cette loi seront reprises dans le cadre de l'urbanisme et de l'habitat publié dans le décret du 20 Juillet 1954. Cette situation des lotissements va encore s'améliorer grâce aux textes de 1958-1959 qui ont constitué le droit positif du lotissement.

En vue de former un cadre législatif et réglementaire plus cohérent avec l'envergure des projets du plan de Constantine.

⁹ Loi du 19 juillet 1924 modifiant les articles 1.4.5.6 et 8 à 16 de la loi du 14 mars 1919, J.O.22juillet.

¹⁰ [www.maire-info.com/Edition du10 octobre2011](http://www.maire-info.com/Edition%20du%2010%20octobre2011).

Le pouvoir colonial avait introduit en Algérie à partir de 1960, les principaux articles du code de l'urbanisme et de l'habitation notamment ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et le permis de construire.¹¹

II-3-2-Position des autorités officielles vis-à-vis de l'héritage colonial après l'indépendance:

- **La loi 62/157 du 31/12/1962 reconduisant la législation française :**

Dès son indépendance l'Algérie s'est dotée d'un dispositif juridique pour protéger son patrimoine. D'abord par le biais de **la loi 62/157 du 31/12/1962 reconduisant la législation française** applicable aux monuments historiques dans les dispositions non contraires à la souveraineté algérienne. Ensuite, à partir de 1967, la législation coloniale est remplacée par une série de textes algériens. Le premier est l'ordonnance 67/281 qui définit les bases de la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine monumental national. A cette loi vont succéder une série de dispositions réglementaires apportant des modifications mineures quant au fond et apportant des compléments importants quant aux structures et organismes.

Cependant, les textes de cette loi ne faisaient aucune référence au legs colonial. Bien que cet héritage soit la propriété exclusive de l'Etat, il n'était pas considéré comme « bien culturel » représentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie. En outre, cette loi incita en quelque sorte propriétaires et occupants d'édifices classés à cesser tout type d'entretien et à espérer que ces biens tombent en ruine. Pire encore, à Constantine par exemple, il y a eu des actions de destruction volontaires sur des biens attribués à la puissance coloniale ou assimilés comme tels.

Cette attitude vis-à-vis de l'héritage colonial était due surtout au fait que les plaies de l'histoire coloniale ne s'y sont pas totalement refermées. La mise en valeur et la reconnaissance des réalisations et constructions coloniales tend à y apparaître comme une nouvelle manière de glorifier la colonisation.

Toutes ces considérations avaient donné une image très négative de cet héritage, dominée par un rejet voire un reniement du passé.

¹¹ Kamel Kehal , Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable , Mémoire de Magister(option :urbanisme), 2006, p 54, 55.

- **L'ordonnance n° :74-26 du 26 Février 1974, relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes :**

Cette ordonnance porte sur la constitution des réserves foncières au profit des communes

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

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

- **Loi n° : 82-02 du 6 Février 1982 relative au permis de construire et de lotir :**

Cette loi est relative au PERMIS de CONSTRUIRE et au PERMIS de LOTIR. La loi du 6 Février a élargi le champ d'application du permis de construire.

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

La loi a pour objet de définir le champ d'application et les modalités d'obtention du permis de construire et du permis de lotir, ainsi que les dispositions relatives du contrôle de la régularité et de la conformité des opérations de construction et de lotissement ainsi que les sanctions qui en découlent.

- **La loi n° : 90-25 du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière**

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

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

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

Ainsi la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

Parmi les rôles de ces agences, Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.

- **La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme** ¹²

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

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

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

- **La loi n° : 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement :**

Cette loi interdit à travers l'article 03 la création d'un lotissement ou un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir délivré conformément à la législation et à la réglementation.

Elle interdit aussi l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé.

L'article 04 de cette loi interdit aussi l'édification de toute construction dans tout lotissement créé en conformité aux prescriptions des instruments d'urbanisme, si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés.

Après l'indépendance la législation Algérienne s'intéresse uniquement à la création des nouveaux lotissements en tenant compte de leur régularisation et la mise en conformité de leurs constructions.

II-4- Elément d'organisation et de conception du lotissement :

D'après ZUCHELLI-A ¹³ les éléments considérés comme nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement sont :

- les formes du terrain à lotir
- le site
- les voiries

¹² Kamel Kehal , Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable , Mémoire de Magister(option :urbanisme), 2006, p 56 , 57.

¹³ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), p86 v3

- la superficie
- les servitudes de mitoyenneté

La conception générale du lotissement se fait en partant des données du site et de l'environnement urbain préexistant. L'étape fondamentale de la démarche consiste à définir le type du tissu souhaitable. De ce fait, le tracé de la voirie, le découpage parcellaire et les règles d'implantation seront conçus en harmonie avec le tissu choisi.

Par règle d'implantation, on entend les règles d'alignement, de marge de recul, d'arcades et de passages couverts au rez de chaussée. Elles doivent être modulées suivant la situation des lots, par exemple selon qu'ils sont situés à l'intersection de deux rues ou le long des parcours principaux.

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

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

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

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

II-5- L'état actuel du parc immobilier colonial en Algérie:

La loi du 07/02/1981 n° :81-01 portant « cession des biens de l'Etat » a eu des effets négatifs sur la trame historique et la qualité urbaine des villes. Le parc immobilier hérité qui était dans sa majorité propriété exclusive de l'Etat avait changé de propriétaire pour passer du statut public de l'Etat au statut privé.

En effet, l'Etat avait vendu la totalité de son parc de logement à des prix raisonnables très étudiés ; ce qu'il lui conféra un statut foncier très recherché (proximité du centre, lieux

de pouvoir, qualité architecturale) et provoqua une spéculation foncière très forte, pour ce parc, qui a atteint aujourd'hui son apogée. Cette mutation immobilière et foncière très profonde a eu des impacts négatifs sur la qualité de l'espace urbain en général et sur l'état du bâti colonial en particulier.

Le lotissement colonial ne possède pas un cadre réglementaire spécifique et la majorité des lotissements coloniaux ne sont pas couverts par un POS, il est soumis aux règles générales d'urbanisme, qui ne tiennent pas compte des spécificités de l'architecture et l'urbanisme coloniaux.

Le bâti d'origine coloniale, et en particulier les lotissements résidentiels, souffre d'un déficit énorme en matière de gestion et d'entretien. Cette situation est due, d'une part, aux différentes manières d'appropriation de l'espace par les habitants sans tenir compte de son aspect originel; et d'autre part, la démolition et la reconstruction que se soit par ses habitants d'origine ou bien les nouveaux acquéreurs, puisque les maisons sont devenues une propriété privée.

Conclusion :

Dès le début de la colonisation française, l'Algérie était considérée comme un champ vierge sur lequel toutes les expérimentations étaient permises. Sur le plan urbain, les premiers dessins de ville étaient confiés exclusivement aux officiers du Génie militaire. Ils avaient la lourde tâche de réaliser tout le réseau urbain du pays.

Les villes coloniales d'Algérie se distinguaient par une rationalité et une régularité exemplaire. Ainsi, la régularité était utilisée comme une solution technique simple et rapide à mettre en œuvre et permettant d'accueillir avec facilité des programmes complexes : la juxtaposition d'équipements militaires et civils, et la construction sur le même espace des lotissements et d'immeubles urbains comme de maisons rurales.

La transformation des villes anciennes comme la création des villes nouvelles respectaient quelques règles communes. La première des règles, pour les ingénieurs du Génie, était de se rapprocher le plus possible d'une figure régulière pour tracer le périmètre de la ville. Ce choix devait permettre de donner à l'assiette de la ville, au tracé des rues, aux lotissements et ainsi aux plans des maisons, la même régularité.

Le lotissement colonial a ses caractéristiques urbaines et architecturales qui ont subi des mutations diverses ; sur le plan juridique, urbain et architectural.

Rejeté par notre société -habitant et pouvoirs publics - le bâti d'origine coloniale a subi différentes formes de transformation et de réaménagement engendrant un impact très négatif sur la qualité architecturale de cet héritage ainsi que sur l'environnement urbain.

Chapitre III :

Les transformations spatiales sous l'effet de la dynamique sociale

Introduction:

La production architecturale des XIX^e et XX^e siècles, marquée par l'empreinte française, constitue aujourd'hui une composante fondamentale des villes algériennes, ces constructions riches et variées, à l'image de la diversité des tendances architecturales, a fortement imprégné le paysage urbain et architectural des villes et villages d'Algérie.

Cet héritage, fragilisé par les évolutions effrénées postindépendance, individuelles et collectives, devrait faire l'objet, tout en sauvegardant ses particularités, d'attention multiples et de visions nouvelles et pragmatiques.

Dans ce chapitre on va s'intéresser au rapport espace/habitant, en étudiant cette relation à travers plusieurs disciplines à fin d'arriver à cerner les vraies causes incitant l'habitant à transformer son habitation.

III-1-Les mutations sociales; mutations spatiales:

Les quartiers anciens ont connu des mutations diverses et continues à l'échelle urbaine et architecturale, cette évolution est due à plusieurs facteurs.

Afin d'interpréter il fallait commencer par comprendre le rapport de l'espace à la société.

La relation de réciprocité entre les individus et leurs environnements indique les fondements même de la société. De plus, cette corrélation espace/société préfigure des images sociales en perpétuelle recomposition. Comme l'indique **Raymond Ledrut**, un des spécialistes de la sociologie urbaine française :

« La ville n'est pas un spectacle achevé, accompli, mais une œuvre dont la structure est à la fois ferme et révisable. »¹

R. Ledrut explique aussi : « La ville est à considérer effectivement dans une dynamique qui lui est propre. »²

A fin de mieux assimiler cette dynamique, il est indispensable de définir la dynamique sociale.

En sociologie la dynamique sociale est l'étude des forces créatrices auxquelles on attribue une valeur causale dans l'évolution et le progrès des sociétés.

La dynamique sociale étudiée, à la manière de la physiologie, la vie en mouvement, les forces créatrices du devenir et du progrès (Birou 1966)³.

La question urbaine est au cœur des mutations de la société algérienne. Les bouleversements profonds dans les modes de vie et les structures sociales entraînent des mutations urbaines et architecturales massives, rapides et parfois brutales.

« **Le mode de vie** : est une façon de concevoir et d'accomplir l'ensemble des activités de la vie quotidienne, commune à un groupe d'individus ; c'est une notion très relative car les modes de vies changent selon les manières dont on observe la société.

Plus on la regarde de près, plus ils se différencient : nous n'avons pas exactement les mêmes modes de vie que certains de nos parents et nos amis.

Mais en y regardant d'un peu plus loin, ou selon ce que nous retenons comme variable pour les caractériser, il apparaît que nous partageons un même mode de vie soit avec nos

¹ Raymond Ledrut , L'espace social de la ville , Paris ,Anthropos , 1968 , p.358.

³ Birou, 1966.

proches, soit avec un groupe socioprofessionnel, une classe d'Age, les habitants d'une région, d'un pays, voire d'un continent. »⁴

Cette réciprocité des relations est aussi signalée par les travaux de **Sylvia Ostrowetsky**⁵ par la notion de « ville offerte » en tant que dimension du fonctionnement et « ville pratiquée » comme dimension du social au sein du spatial.

Cette relation entre ville pratiquée et ville offerte prend toute sa signification dans le cas de la ville d'Alger ou, d'une part les formes spatiales héritées résultent d'un processus d'urbanisation dont les préoccupations n'étaient pas celles de la population qui en fait usage aujourd'hui et, d'autre part l'urbanisme volontariste actuel prône de nouvelles formes d'usage qui, le plus souvent ne correspondent pas aux attentes des habitants.⁶

Les rapports entre les habitants en qualité de contenu socioculturel et les logements qu'ils occupent en tant que contenant physique ont toujours suscité un important intérêt au niveau de diverses théories (Anthropologie, sociologie, psychologie, urbanisme et architecture...).

En Algérie, les publications et les travaux de recherche consacrés au développement urbain qu'a connu le pays depuis l'époque coloniale, ont effectivement tenté de mettre en évidence le phénomène de « discordance » entre le logement en tant que cadre bâti planifié et les habitants qui l'occupent.

Cette discordance se reflète à travers les mutations du cadre bâti et les tissus urbains de la ville, et elle résulte des transformations sociales qui ont caractérisé la société algérienne dans son ensemble.

Parmi ces exemples les travaux de **Nassima Dris** qui a essayé à travers son livre « *la ville mouvementée* », d'expliquer l'influence de la société sur l'espace : le paradoxe de l'espace urbain à Alger réside justement dans la superposition de modèles qui rend la ville quasiment inclassable.

Les interférences culturelles concernent aussi bien les formes spatiales que les pratiques sociales et révèlent un désir profond d'accéder aux privilèges de la modernité en même temps qu'un flagrant regain d'intérêt pour la culture originelle.

⁴ Arielle Masbonngi, Alain Bourdin. Un urbanisme des modes de vie. Edition MONITEUR.P87

⁵ Cf ,Structure de communication et espace urbain-La centralité , DGRST , t.1 , Copédith , Université d'Aix-en - Provence , Juin1975 , p9.

⁶ Nassima Dris , La ville mouvementée(Espace public , centralité , mémoire urbaine à Alger) , Edition :L'Harmattan , p65.

C'est en ce sens que les interrelations sociales sont d'une importance fondatrice."⁷

Pierre CLICHE aussi intervient dans son livre « *Espace social et mobilité résidentielle* » : « La manière d'utiliser l'espace exprime l'état de la structure sociale. A une structure sociale donnée correspondra une manière spécifique d'utiliser et de lire l'espace.

Celui-ci ne peut s'interpréter que dans sa relation avec les autres structures à l'intérieur d'une formation sociale donnée ; les effets d'une même structure spatiale peuvent être très différents selon les modèles culturels et selon la position dans la structure sociale mais ils se situeront dans l'éventail des possibilités offertes par cette structure spatiale ».⁸

Les deux chercheurs ; N Driss et P Cliche considèrent le facteur culturel un des forces provoquent des mutations spatiales ; en essayant d'adapter l'espace à nos cultures et modes de vie.

Les psychologues de l'espace **Abraham Moles** en tête, affirment que l'individu développe un comportement spatial spécialisé ; A un espace donné correspondrait un certain type d'activités.⁹

Chaque comportement prend place à l'intérieur d'un territoire et ces territoires s'emboîtent entre eux, du plus familier au moins familier, du plus petit au plus grand.

C'est dans ce sens que les psychologues ont donné une structuration sociologique à l'espace appelé *les unités de vie sociale*.

Le premier territoire est considéré par l'espace étroit de l'existence quotidienne : maison, appartement, jardin, tout y est à la portée de la main et tout y est connu dans le moindre détail.

Le territoire suivant est *la rue*, le pâté de maisons, le voisinage ; on y connaît encore tout, on salue les gens et on y accède rapidement.

Ensuite c'est *le quartier* ; on s'y sent à l'aise mais la connaissance des gens et des choses est déjà moins précise.

Plus on s'éloigne de ces territoires plus la familiarité diminue et moins le comportement de l'individu est spontané.

⁷ Nassima Dris, La ville mouvementée (Espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger), Edition : Le Harmattan.

⁸ CLICHE, Pierre, Espace social et mobilité résidentielle, introduction à la géographie sociale de Québec. Québec, Presses de l'Université Laval, Travaux du Département de géographie de l'Université Laval, n° 4, 1980, p08.

⁹ Abraham Moles –Elizabeth Rohmer, (1962), Psychologie de l'espace, P.163.

Les sociologues considèrent aussi que le foyer, le voisinage et le quartier composent les principaux éléments de cette structure interne, du moins au niveau urbain.

Les unités de vie sociale avec leurs rôles et fonctions sont :

Le foyer : le niveau le plus intime de la vie sociale, c'est celui de la famille. L'espace à l'intérieur du logement familial n'a pas de secret pour l'individu, non seulement le connaît-il bien mais il se reconnaît en lui.

Le foyer porte la marque de ceux qui l'habitent, des objets qu'ils aiment jusqu'à l'odeur de leur mets préféré.

L'aménagement du logement manifeste le désir de la famille de s'approprier l'espace dans lequel elle vit ; une famille a besoin de s'exprimer en aménagement son logement de telle façon que ses membres se reconnaissent dans les moindres détails ; ils s'y sentiront à l'aise, tout ce qui se développe autour du logement a sur le plan social une importance certaine.

Le voisinage : il est le groupement des sujets dont les résidences sont proches et qui entretiennent un certain nombre de relation d'entraide et de fréquentations¹⁰.

Il s'agit d'un groupe primaire informel ; les relations de personne à personne constituent la base de ce regroupement.

Le réseau de relations se développe comme celui de tous les petits groupes ; il y a des isolés, il y a des sujets qui sont des pôles de relations sociales.

Le quartier : le quartier comme le voisinage, est un groupement qui se définit sur la base de la proximité.¹¹

Il existe des facteurs endogènes qui incitent l'habitant à modifier et approprier son habitation inconsciemment, et sans que les autres comprennent les raisons pour lesquelles il a modifié l'espace.

Parmi ces facteurs ; l'imaginaire et la nostalgie dans le cas des nouveaux habitants des cités anciennes.

¹⁰ Raymond Ledrut, (1968), Sociologie urbaine, Paris, Presses universitaires de France, P106.107.

¹¹ Pierre Cliche, Espace social et mobilité résidentielle (Introduction à la géographie sociale de Québec), les presses de l'université Laval, 1980, p.10, 11,12.

Dès qu'ils habitent le logement, ils commencent à le façonner à leurs façons en provoquant des mutations architecturales et urbaines.

Il est intéressant de citer l'exemple de **Isabelle Berry –Chikhaoui et Agnès Deboulet** qui ont étudié la notion temps et le rôle des imaginaires et la nostalgie dans les phénomènes de l'appropriation de l'espace habitable dans les nouvelles cités.

« Les liens qui se tissent imbriquent de temporalités différenciées. Des liens préexistants, même ténus, sont activés dans la nouvelle cité pour rompre avec l'isolement social ; mais plus qu'il ne rapproche, le passé sépare quand les trajectoires sociales sont différentes ou encore, et de manière probablement plus puissante, du point de vue affectif.

L'ancien quartier demeure un référent ; C'est l'avenir, ou la projection d'une vie à venir, qui est mobilisé par les habitants dans ces cités récentes, ou l'histoire est à construire et l'espace un enjeu social. »¹²

Kevin LYNCH a démontré que l'individu se fait de l'espace qu'il habite, fut-il urbain ou rural, une image mentale qui est le résultat d'expériences diverses ; d'abord de son expérience personnelle à partir des déplacements qu'il a effectués ; ensuite des connaissances véhiculées par ses proches et ses relations ; et enfin de l'expérience du groupe sociale auquel il appartient et dont il partage les valeurs.

Cette carte mentale intègre les jugements de valeurs dont font l'objet les différentes parties de l'espace, la comparaison de cartes mentales établies par des individus de groupes sociaux différents habitants la même ville a permis de constater jusqu'à quel point le champ de connaissance spatiale est conditionné par le statut sociale qui peut varier suivant le groupe de référence.¹³

Il est très important de passer par les avis et les études de disciplines diverses dans les sujets qui concernent l'habitant, son espace de vie et la société dans laquelle il fait partie.

Pour comprendre les comportements individuels, il faut parler le langage des valeurs.

L'individu apprécie un lieu en fonction de sa familiarité, des normes culturelles du beau, du plaisant, de l'agréable.

¹² Isabelle Berry-Chikhaoui et Agnès Deboulet, Les compétences des citoyens dans le monde arabe (penser, faire et transformer la ville), Edition: IRMC-Karthala-Urbama, p179.

¹³ Kevin Lynch, L'image de la cité, coll. Aspect de l'urbanisme, Edition Dunod, Paris, 1960.

Le rapport de l'individu à l'espace se trouve médiatisé par l'échelle de valeurs ; il en est de même du groupe auquel il appartient ; En fait, l'espace est porteur de message ; il n'est pas simplement le support d'un réseau de relation il peut être support de valeurs.

Toujours dans l'idée de l'espace porteur de message et support de valeurs, **Isabelle Berry –Chikhaoui et Agnés Deboulet** ; dans leurs travaux analysent des transformations dues à l'intervention de l'habitant sur la forme architecturale pour mettre en conformité les pratiques quotidiennes et la matérialité de l'espace en s'appuyant sur l'écrit de J – C.Depaule(1997 .16) : « nous avançant sur le terrain des pratiques habitantes :les rituels, qui règlent les relations à autrui dans l'espace et plus visiblement dans les situations ou , comme c'est le cas dans les salles de réception, la vie sociale est mise en scène, se caractérisent par une hiérarchisation symbolique des lieux. »¹⁴

L'intervention des propriétaires sur les plan proposés par les concepteurs est une façon pour eux, de conférer des dimensions symboliques à un espace conçu de manière technocratique.

De même le propriétaire tente, par des transformations de l'espace de réguler la relation entre le dedans et le dehors en ajustant les espaces de la maison a la société contemporaine.

Mais « il ne s'agit pas dans ce propos d'attribuer à l'habitant une compétence technique qui s'érigerait en lieu et place de celle de concepteur ; la capacité de l'usager à exprimer un jugement sur la forme de l'habitat qui lui est proposé soit immédiatement après le jugement de la conception de l'espace domestique qui lui est proposée.

L'habitant suggère une organisation de l'espace au plus près de sa vie quotidienne, l'intervention sur l'espace constitue une forme de contextualisation de l'habitat par l'usager afin de faciliter l'accueil des séquences d'activités fortement ritualisées."¹⁵

III-2-l'appropriation de l'espace :

III-2-1 : La définition de l'appropriation de l'espace :

L'appropriation de l'espace : consiste en un ensemble de pratiques qui attribuent, accrochent et projettent des significations puisées dans l'habitus, à toute organisation des

¹⁴ Isabelle Berry-Chikhaoui et Agnés Deboulet, Les compétences des citoyens dans le monde arabe (penser, faire et transformer la ville), Edition:IRMC-Karthala-Urbama, p65.

¹⁵ Isabelle Berry-Chikhaoui et Agnés Deboulet ,Les compétences des citoyens dans le monde arabe(penser , faire et transformer la ville) ,Edition:IRMC-Karthala-Urbama,p75.

lieux d'un usage donné. Elle se situe précisément dans ce processus de compromis entre, d'un côté, l'habitus et, de l'autre, la mise en œuvre pratique des activités dans la vie quotidienne.¹⁶

Autrement dit, l'appropriation est une sorte de stratégie de mise en conformité et d'adaptation des lieux et/ou aux lieux, selon un modèle intériorisé.

L'examen des modes d'appropriation peut révéler les décalages manifestes entre organisation des lieux et habitus. Henri RAYMOND attribue la capacité d'appropriation aux qualités propres de l'espace qui peut présenter de nombreuses contraintes à l'expression de la compétence habitante. Il attribue à l'appropriation de l'espace la qualité de donner une identité aux lieux et la désigne.¹⁷

Une autre définition par N.Haumont: *« l'appropriation de l'espace est l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif. Cet ensemble des pratiques permet d'identifier le lieu ; ce lieu permet d'engendrer des pratiques. »*¹⁸

*« L'appropriation de l'espace se définit comme l'ensemble de pratiques relatives à la structuration et à l'organisation de l'espace en vue de son contrôle et sa maîtrise conformément aux modes de représentation culturelle de cet espace »*¹⁹.

« ... l'expression appropriation de l'espace désigne les conduites qui assurent aux humains un maniement affectif et symbolique de leur environnement spatial. Couramment employée par Anthropologues, Psychologues, Sociologues et Urbanistes, elle recouvre une notion complexe, encore mal élucidée et dont le contenu diffère d'un auteur à un autre.

*Le médecin Autrichien A. Mitsrlich a été l'un des premiers à attirer l'attention sur l'importance sociale de l'appropriation de l'espace et le rôle qu'elle joue dans la construction et l'équilibre de la personnalité individuelle... »*²⁰

¹⁶ Nora Semmoud , Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger ,Edition L'Harmattan ,2001 ,p 126.

¹⁷H. Raymond, (1976), Quelques aspects pratiques de l'appropriation de l'espace, actes de la conférence de Strasbourg, appropriation de l'espace, Edition scientifique P. Korosec -Servaty.

¹⁸ N, Haumont (1976), Les pratiques d'appropriation de logement, actes de la conférence de Strasbourg, appropriation de l'espace, Edition scientifique P. Korosec -Servaty.

¹⁹ Pierre. Merlin, Françoise Choay,(1988), « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » p.44, P.U.F.

²⁰ Assia. Malki-Allouani, (2000), « Quartiers de formation coloniale : Processus de réappropriation de l'espace colonial, Cas du Coudiat-Aty, Constantine », p128, Université Mentouri (Constantine), Département d'Architecture et d'Urbanisme.

Juan D. Lombardo définit l'appropriation de l'espace comme : « ...*un fait psychosocial qui comprend l'ensemble des conduites d'usages particuliers de la demeure, qui permettrait de transformer l'espace virtuel en espace concret, personnalisé...* »²¹.

Pour Henri Raymond : « *L'appropriation de l'espace se désigne comme l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif...* »²²

D'autre part, dans l'explication du concept d'appropriation de l'espace J.D Lombardo et Eric Barilleau font référence à deux dimensions : l'appropriation individuelle et l'appropriation collective. Quand on s'approprie l'espace individuellement, on crée un espace personnel : « ...*tout être humain se crée un espace personnel, un territoire mobile dont il marque les frontières moyennant l'existence de toits et de murs opaques et résistants...* »²³. Formulé ainsi, ce concept peut aisément s'appliquer à l'espace du logement où l'individu est maître de son espace : il organise les lieux de réception -lieux propres- des espaces privatifs qui sont privés dans l'espace privé du logement.

III-2-2-Habitat et appropriation de l'espace :

Il est nécessaire de mentionner que l'idée d'habiter implique un rapport de l'homme avec son milieu particulier. L'habitant façonne son logement de manière à en faire un « chez soi », de manière à pouvoir vivre ce milieu en tant qu'un espace personnel.

Pour mieux comprendre l'appropriation de l'espace et l'habitat, il est nécessaire de définir la notion d'habiter :

L'habiter : *est considéré comme le processus par lequel les membres d'une même famille ou ménage déploient des efforts pour occuper, contrôler, maîtriser, organiser à leur convenance l'espace qu'ils considèrent comme le leur, ou dans lequel ils ont à inscrire un usage.*²⁴

²¹ Juan D. Lombardo et E. Barilleau, (1975), « Appropriation de l'espace dans les immeubles multi-familiaux », article publié par : Institut de Sociologie, p349, paris.

²² H.Raymond, (1977), « Quelques aspects théoriques et pratiques de l'appropriation de l'espace », Institut de Sociologie Urbaine, paris.

²³ E. Kambi-Schmidt, d'après J.D. Lombardo et E. Barilleau.

²⁴ WINTER (G) : Deux méthodes d'investigation irréductibles mais complémentaires.

L'appropriation de l'espace est à la fois le résultat d'un processus culturel et d'un processus psychologique. En effet l'espace contient des formes et quel que soit l'espace imposé ou choisi, l'habitant cherche toujours à en faire son produit. Enfants, adolescents et adultes s'approprient l'espace chacun à sa manière.

Cette différence selon les tranches d'âge dans la manière d'évoluer dans l'espace entraîne de modes d'appropriation différents.

Ainsi l'appropriation de l'espace du logement dépend aussi de l'évolution de la taille de la famille, de l'âge, de la position et de la fonction de chaque famille pendant les différentes étapes qu'elle traverse, l'évolution historique de la famille entraîne donc différents modes d'appropriation.

Il faut mentionner un autre aspect c'est celui des contraintes architecturales (les dimensions des pièces, relation entre les espaces et leur disposition...) lorsque l'espace du logement imposé présente beaucoup de contraintes, l'habitant est frustré dans sa manière d'approprier l'espace, et de fait il se satisfait d'un espace exigu en lui faisant remplir à la fois plusieurs fonctions et il devient un espace multifonctionnel.

Quelle que soient les contraintes architecturales dans l'espace du logement, l'habitant s'approprie l'espace de façon à le rendre adéquat à ses activités. C'est souvent le cas des habitants, lorsque les moyens économiques de la famille le permettent, qui modifient certaines parties de leur logement ; substitutions, déplacements, transformations, transpositions d'espace résultent des stratégies des acteurs sociaux et aboutissent souvent à des opérations que l'on peut globalement qualifier d'appropriation de l'espace.

L'anthropologue Fabio Mattioli décrit le phénomène d'appropriation de l'espace et les compétences des habitants :

*« Chaque individu développe et exprime sa capacité d'agir et son intelligence à travers la possibilité de transformer le monde qui l'entoure ».*²⁵

III-2-3 : L'habitat colonial en Algérie et l'appropriation de l'espace :

Il y a d'abord un logement dont le mode de production, les méthodes de conception, les techniques de construction et les procédés de réalisation sont quasiment importés

In. Les cahiers de l'ORSTOM ; Série des sciences Humaines N° I, 1984.

²⁵ Fabio Mattiolo, (2010), *Forme de l'espace et vie sociale.*

d'Europe. Ceci dit, ce type de logement est l'origine destiné à des populations dont le modèle socioculturel relève plutôt du mode de vie occidentale.

Ce type de logement n'est pas aussi inerte qu'on le croit. En effet, de par l'organisation de ses différents sous-espaces, son système fonctionnel, ses matériaux de construction, il véhicule une série d'images, de symboles voire tout un système de valeurs qui sous-tend un certain « modernisme » et une certaine « ascension sociale » aussi bien pour le concepteur et le décideur que pour l'utilisateur.

Ensuite, il y a l'habitant à qui le logement ne lui été, à l'origine, pas destiné. Cet usager est de ce fait exclu du processus de production dans la mesure où la logique de conception, les techniques de construction ainsi que les modalités de financement lui sont totalement étrangères.

A priori, il ne peut donc pas y avoir de rapport dialectique usager/logement. Alors que dans la réalité du vécu, l'utilisateur occupe quand même le logement ; en fonction de ses caractéristiques domestico – économiques et culturelles, il parvient à l'approprier et à l'habiter²⁶. En somme, c'est un espace social concret, que l'utilisateur reproduit à sa guise.

Cette approche de l'espace de l'habitation axée sur le concept de l'habiter, est née dans les années soixante grâce aux travaux d'Henri Lefebvre. Pour cet auteur, l'habiter relève d'un système total appréhendable à travers plusieurs niveaux, notamment, sémiologique (système des objets contenus dans l'habitation) et sémantique (les activités qui se déroulent dans l'habitation).

En droite ligne de cette approche, Hautmont et Raymond abordent l'habiter en tant que produit de l'habitant s'élaborant en référence à des modèles culturels qui impliquent à la fois une pratique et une symbolique²⁷.

Non seulement les conditions socioéconomiques qui permettent à l'utilisateur d'avoir une force d'appropriation et de modelage de l'espace, mais aussi et surtout un modèle lui permettant de réguler ses pratiques spatiales et sociales dans le logement qu'il vient d'occuper. Le modèle n'est pas uniquement celui qui règle le mode d'habiter traditionnel ;

²⁶ HAUMONT Nicole : Habitat et modèles culturels. In. Revue Française de sociologie. IX 1968.

²⁷ H. Raymond, (1977), Commuter et transmuter : La sémiologie de l'architecture, in : Communication, n°27, p.105.

ni uniquement celui qui règle le mode d'habiter « moderne ». C'est plutôt le modèle qui règle la vie quotidienne actuelle des habitants de ce type de logement colonial.

Le mode d'habiter²⁸ : *La notion de mode d'habiter est classiquement utilisée afin de mettre en avant la manière dont les individus résident et le rapport à l'espace que ce mode résidentiel exprime.*

L'analyse des pratiques des lieux ne peut être conduite de façon isolée, elle doit prendre en compte virtuellement toutes les pratiques des individus.

Les modes d'habiter peuvent donc être définis comme étant l'ensemble des pratiques des lieux des individus.

C'est d'ailleurs de cette façon que l'on peut articuler la dimension spatiale et la dimension sociale, les modes d'habiter, par hypothèse, expriment des styles de vie d'où la possibilité, peut-être, de les nommer « styles d'habiter ».²⁹

Concernant le modèle ou « habitus », précise H. RAYMOND :

*« C'est ce qui permet la mise en pratique des stratégies et non ce qui les enferme dans des moules figés ».*³⁰

III-2-4-Les facteurs prépondérants de l'appropriation de l'espace du logement :

Cependant le processus de l'appropriation de l'espace du logement dépend de trois facteurs essentiels : la famille, la culture et le mode de vie.

a/ L'appropriation de l'espace et la famille :

La cellule familiale est une unité sociale dont l'étude présente un intérêt particulier quant au phénomène de l'appropriation de l'espace : c'est un des modèles de référence les plus stables, caractérisé par l'autonomisation croissante de ses membres.

La famille traverse deux grandes étapes : celle de l'évolution et celle de l'involution, la première commençant lorsque le couple se forme et se terminant lorsque les enfants

²⁸ Mathieu. N ,Le mode d'habiter l'origine d'un concept, In. Moret-Brochet, La fabrique des modes d'habiter: homme, lieux et milieux de vie, Paris ,L'harmattan,2012, p.45.

²⁹ Mathis Stock, EA HABITER (Université de Reims Champagne-Ardenne) & EA MIT (Université de Paris 7) & Laboratoire Chôros , Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter

³⁰ RAYMOND Henri : Habitat, modèle culturel et architecture. In. Revue Architecture d'Aujourd'hui ; In. Revue Architecture d'Aujourd'hui ; N°174, Août 1974.

commencent à quitter le domicile parental, la deuxième commençant à ce moment-là et se terminant lorsque le couple se retrouve de nouveau seul.

Ces étapes vont entraîner un certain nombre de changements à la vie de la famille, qui vont se traduire par des modes d'appropriation de l'espace différents ; "l'appropriation change pendant la vie de la famille et elle change parce que les rapports psychologiques et sociaux établis dans son sein se modifient ; parce que les rôles et les statuts de membres se modifient"³¹.

Dans son livre « l'architecture familiale en Algérie », Sidi Boumediene a expliqué les différentes stratégies familiales employées par les habitants des cités indigènes à Alger à fin d'approprier l'espace habitable.

Sidi Boumediene a proclamé : « *L'observation régulière de l'évolution des espaces domestiques permet de voir l'œuvre de toute une stratégie de l'adaptation du cadre de vie aux projets familiaux.* »³²

Il a montré que la maison mère dans son état le plus simple, gagne en volume et en complexité au fur et à mesure que la famille tente de résoudre de nouveaux problèmes, avec une marge de manœuvre de plus en plus réduite.

Prenons les cas de ces cités indigènes, construites dans les années cinquante et soixante pour abriter des familles nombreuses à faibles revenus, la première des choses observées c'est la séparation entre filles et garçons dès qu'ils aboutissent l'âge d'adolescence à travers la construction d'une pièce ou deux dans la cour. Mais les problèmes les plus graves se posent quand les garçons atteignent l'âge habituel du mariage.

Pour résoudre le problème du logement vue les moyens limités, devant la priorité du mariage des garçons, ils ya deux solutions : étendre la surface du logement, d'une part, et créer une cellule isolée ou plus d'autre part, car la multiplication des niches par subdivision du logement de base, même étendu sur cour, ne permet plus de créer une cellule séparée pour un nouveau couple.

Sidi Boumediene a démontré dans son livre, les manières de gagner l'espace dans les cités indigènes a travers trois étapes séparées et des fois cumulées qui sont :

⁴¹ Paul-Henri Chombart de Lauwe ,Appropriation de l'espace et changement social ,Cahiers internationaux de sociologie, Nouvelle série, Vol 66 ,Janvier-Juin 1979 , P 145.

³² Sidi Boumediene, l'architecture familiale en Algérie, p 249.

- La restructuration du logement par une couverture totale de la cour, accompagnée d'un réaménagement des fonctions qui restent collectives : cuisine, salle d'eau, toilette.
- L'extension par surélévation en créant, au vue des surfaces qui s'y prêtent, de véritables colombiers avec un escalier donnant sur l'ancienne cour.
- L'extension en empiétant sur l'espace public devant la maison.

L'auteur a remarqué aussi à travers son étude, à propos de la géométrie et de l'architecture des habitations que dans deux groupement voisins, constitués l'un de maisonnettes à couverture de tuiles de deux pièces sur cour, l'autre d'une double pièce en voute de ciment, les solutions architecturales sont les mêmes.

De cet exemple on a pu confirmer que l'extension de la maison est due à l'extension de la famille, et que dans cette cité, les familles optent pour les mêmes manières d'approprier l'espaces que ce soit étape par étape ou bien les étapes cumulées.

b/ L'appropriation de l'espace et la culture :

« La culture est un ensemble de faits de civilisation propre à un groupe social. »³³

Si nous considérons la culture comme, l'ensemble des modèles de conduites hérités et transmis par les membres d'une société régissant leur vie, celle-ci va jouer un rôle important en matière d'habitat et d'appropriation de l'espace du logement. En effet, le logement est le lieu par excellence des interactions sociales intrafamiliales et le lieu où apparaissent les divers comportements des membres d'une société. Comportements représentatifs de la société environnante. Ces comportements sont liés aux valeurs véhiculées de la culture, telles la religion, la langue, la politique et l'idéologie.

Ces comportements agissent sur l'appropriation de l'espace du logement et ce à deux niveaux :

- D'une part, les modèles de conduites communs à tous les membres d'une société vont régir l'organisation sociale et donc l'organisation spatiales dans le logement.
- D'autre part en induisant chez chaque individu un sens de la territorialité et de l'espace personnel propre à chaque société.

³³ Nora Semmoud ,Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger ,Edition L'Harmattan ,2001 ,p 96.

En effet, l'organisation des espaces, leur relation et leur situation les uns par rapport aux autres, selon les fonctions qu'ils doivent remplir peuvent représenter un fait culturel, dans la mesure où l'organisation des pratiques spatiales dépend des pratiques sociales : dans les sociétés occidentales, chaque espace du logement remplit une fonction particulière, par contre dans les sociétés musulmanes plusieurs fonctions se déroulent dans un même espace : c'est le cas de « Bit El Gaad » où la famille peut se réunir, manger, regarder la télévision, et dormir.³⁴

L'organisation des espaces peut se faire aussi selon les individus qui l'occupent et le marquage de l'espace à travers une pratique renvoie à une division culturelle des rôles et des statuts, et à l'appropriation de l'espace.

Par ailleurs, les dimensions de la sociabilité dans une culture donnée peuvent faire d'un lieu un espace moins intime, qui serait plus intime dans une autre culture. Donc l'organisation spatiale est également un facteur culturel de l'appropriation de l'espace de logement.

c/ Appropriation de l'espace et le mode de vie :

Le mode de vie, étant l'ensemble des modèles de relations sociales propres à une culture, et à chacun de ses différents sous-groupes, aura au même titre que la culture, une incidence sur les comportements sociaux et les comportements spatiaux : « les processus psychosociologiques mis en œuvre dans l'appropriation de l'espace sont relatifs aux pratiques, à la perception, aux images, aux représentations, aux projets. Entre les objets disposés dans l'espace quotidien et le sujet qui tend à s'approprier cet espace, des rapports dialectiques complexes s'établissent. »³⁵

Or, ces pratiques, ces images etc...représentent le mode de vie particulier. Chaque individu en tant qu'agent social, est porteur d'une manière d'être qui va s'inscrire notamment au niveau de l'habitat.

Lorsque l'organisation des espaces du logement prévue par l'architecte ne permet pas à l'habitant une appropriation en fonction de son modèle culturel, il s'oriente souvent vers des transformations, permutation, substitution des espaces du logement.

³⁴ Farida Zarour, La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat, thèse de magister en architecture, université de Mentouri, Constantine, 2002, p.104.

³⁵ N.Haumont, M.Segaud, (1989), Familles, Modes de vie et habitat, (actes de colloque international d'Arc et Senans, 17-19 septembre 1987), Paris, Edition : L'Harmattan.

Selon Haumond, le marquage qui est une activité de personnalisation de l'espace serait constitué de trois démarches :

- L'aménagement qui consiste à meubler l'espace.
- Le bricolage est une activité essentiellement masculine et permet à l'homme un espace du logement propre à lui.
- L'entretien est un signe du marquage de l'espace. C'est aussi une manière de s'approprier l'espace pour la femme.³⁶

Française NAVEZ-BOUCHANINE a consacré des travaux de recherche au Maroc orientés plus vers l'observation et l'analyse des pratiques des différentes couches de population citadine qui paraissent indispensables à fin de comprendre comment se structurent aujourd'hui les rapports à l'espace et comment s'opèrent les échanges et impacts réciproques des modèles socioculturels et de l'espace physique.

On a choisi le travail de F .Navez-Bouchanine à fin de montrer l'influence des modèles socioculturels des habitants et la diversité des modes de vie sur le cadre bâti.

F .Navez-Bouchanine a choisi la cité « Plaisance » dans la ville de Meknès, qui constitue une bonne illustration de cette appropriation - réappropriation culturelle, et des diversités de situation qui en résultent.



Photo n 20 : Une vue aeriennne du quartier plaisance a meknes au Maroc.

La source :google earth 2011

³⁶ Farida Zarour : la dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat, thèse de magister en architecture, Avril 2002.

F.Navez-Bouchanine a engendré de types d'habitants dans son étude, à travers lesquels elle va démontrer le rôle de la culture et le mode de vie dans l'appropriation des espaces habitables et les mutations architecturales et urbaines qui ont touché le quartier ancien.

Les ménages qui résident dans ce quartier, sont avant tout remarquable par leur hétérogénéité : ils sont fortement différents en termes d'origines, de niveau socio-culturel et de niveau économique.

Les ménages de couche modeste sont tous anciennement installés, soit avant, soit pendant les années 60 : ils ont accédé au quartier à la faveur du départ d'Européens, à des prix bas qui témoignent du peu de pression spéculative que connaissait le quartier à l'époque.

Les années 70 marquent l'arrivée des couches plus aisées, ceux que l'on peut qualifier de « résidentiels » pour les distinguer des premiers. Partageant le désir de s'éloigner volontairement du centre ville pour adopter le mode de vie en villa, les « résidentiels » sont des couples de cadres supérieurs, des intellectuels engagés dans des professions libérales, et de gros industriels, hommes d'affaires et commerçants. L'argent, la profession, le niveau d'instruction du chef de ménage.

Donc il ya deux catégories d'habitants, ceux qui ont acquis l'habitation après le départ des Européens, donc un ensemble de réalisations et d'aménagements de nature à rendre l'espace habitable au mieux, selon leurs critères, et les gens qui ont acheté des parcelles nues, la facilité de concevoir et d'adapter le logement à leurs pratiques et à leurs aspirations.

Le travail de recherche se base sur :

- Les transformations sur espace bâti.
- La Conception des constructions neuves.

En les traitant aux niveaux des espaces intérieurs et extérieurs.

Concernant les transformations sur l'espace bâti, F.Navez Bouchanine a fait apparaître quelques convergences qui sont :

- Une tendance identique à agrandir l'espace intérieur : adjonction de pièces, intégration d'espaces ayant un caractère semi ouvert, accompagnée d'une extension des espaces limitrophes ou de transition avec l'extérieur tels que la cour et le dégagement...
- Les modifications des portes extérieures ou intérieures, le relevement des murs des clôtures et la pose de ferrailles de protection aux fenêtres et à tous les espaces ouverts.
- L'aménagement ou la construction d'une pièce relativement isolée destinée à recevoir les étrangers.

Ainsi que d'autres transformations, les résidentiels insistent sur la spécialisation des espaces et favorisent le côté esthétique et symbolique des choses ainsi que l'adjonction des SAS entre partie ouverte et partie intime.

Pour les ménages modestes, la plupart d'entre eux font preuve d'hésitation entre modèles de maisons « traditionnelle » définie par sa cour intérieure et maison « moderne » sans cour.

Pour le deuxième cas ; celui des constructions neuves, Casablanca et Rabat sont des lieux de recherche favorisés, car leurs espaces résidentiels sont perçus comme plus prestigieux.

Pour les nouvelles habitations, l'espace de réception est le premier accusé, c'est un espace qu'on intègre assez mal et qu'on approprie difficilement au quotidien. Inutilisé, il est trop marginal, mais à l'inverse, son utilisation pose inévitablement le problème de son entretien, donc celui de la conservation de l'image et de la fonction de représentation pour lesquelles il a été conçu.



Photo n° 21: Une vue sur des villas du plaisir

La source : google earth 2011

L'appropriation des espaces extérieurs se base principalement sur :

- La perception de la qualité du quartier et de son image.
- La fréquentation des commerces, services et équipements : les résidentiels n'utilisent les services locaux que comme secours, par contre les autres ménages y recourent de manière plus intensive.
- Les relations de voisinages : il y a des différences importantes entre la manière d'appréhender le voisinage chez les non-résidentiels et les résidentiels ; Les premiers ont des relations basées sur un certain nombre d'échanges et sur une forme de solidarité que s'apparente à celles que l'on retrouve dans les quartiers populaires.

Les seconds vivent de manière beaucoup plus autonome ; leur voisinage direct est constitué d'autres résidentiels ; ils gardent beaucoup plus de distances.

Au delà de ces constatations, on aura également pu prendre conscience des positions nuancées qu'il convient d'adopter, dès lors qu'on cherche à « positionner » l'habiter actuel entre des modèles de référence dits traditionnels, et d'autres dits occidentaux. Nous avons montré que les appropriations d'espace font apparaître des éléments convergents qui traduisent un fond culturel commun.

Les pratiques et les appropriations, sont clairement liées à des transformations socio-économiques et culturelles qui paraissent relativement irréversibles.

Enfin, le tout est lié en termes de référence, au rejet d'un modèle considéré comme passé et à la recherche d'un « modernisme » dont les définitions semblent elles, très loignes d'être homogènes pour les différentes couches sociales ; ce qui accroît la négligence et la destruction de ce style d'architecture ; marquant l'espace depuis sa création.

Conclusion:

Ce chapitre est une analyse de l'interrelation entre l'habitant et son logement, cette analyse se veut interdisciplinaire , dans la mesure ou ce rapport espace/ habitant est complexe.

Les lotissements coloniaux sont concus pour une population Européenne ,dans lesquels elle a vécu le long de la période coloniale sans modifier l'aspect original et refaconner l'espace habitable.

Aujourd'hui, ces lotissements sont dans un état de dégradation très avancé, l'habitant actuel reproduit et réorganise son habitation en appropriant l'espace selon ses besoins et son vécu.

Plusieurs disciplines ont étudié le rapport entre l'habitant et son espace de vie et ses facons d'approprier cet espace,.Chaque discipline a ses principes et son raisonnement mais dans l'ensemble, l'appropriation de l'espace dépend de trois facteurs principaux qui sont :

La famille, la culture et le mode de vie.

Synthèse de la première partie :

La structure urbaine des créations coloniales se distinguait par une rationalité et une régularité exemplaire, ce qui était utilisée comme une solution technique simple et rapide à mettre en œuvre, et permettant d'accueillir avec facilité des programmes complexes.

Depuis 1842, à peine entré en Algérie, l'Etat Français s'est mis à organiser l'espace ; Le génie militaire d'abord puis le génie civil ont dessiné l'Algérie, à travers des textes tel que Cornudet.

Les lotissements coloniaux d'architecture occidentale ont vu le jour pour héberger les Européens ; ils ont été réalisés intensément dans les grandes villes.

Aujourd'hui, l'espace colonial connaît des mutations urbaines et architecturales ; le phénomène de l'évolution des quartiers anciens et précisément les lotissements coloniaux est devenu remarquable et impressionnant dans nos villes.

Dès les premières années de l'indépendance, la réaction de la population algérienne face à cet espace hérité qui lui était totalement étranger. Ainsi, face à des espaces qui ne répondaient pas pleinement aux besoins des nouveaux occupants, ces derniers commencèrent à opérer des réaménagements et des mutations à l'intérieur et à l'extérieur des habitations.

Les habitants employaient différentes manières d'appropriation de l'espace afin de le rendre à leur guise, ces appropriations sont sous l'effet de plusieurs facteurs dont les plus importants sont : la famille, la culture et le mode de vie.

Donc, en réalité l'espace colonial qu'il soit au niveau de la ville, au niveau du quartier ou au niveau du logement a connu une mutation urbaine et architecturale.

Après avoir donné les causes de cette mutation, il reste à mesurer cette dernière afin de déduire son degré d'importance. Mais, déjà à ce niveau de notre étude certaines questions peuvent être posées ;

- Quels sont les facteurs qui ont favorisé l'émergence de cette mutation ?
- Quelles sont les formes qu'elle a prises, et quel est son impact sur l'environnement ?

Ces différents points seront traités dans la deuxième partie.

**La partie II : La partie
empirique**

Introduction de la deuxième partie :

La deuxième partie est analytique, son objectif est de vérifier les hypothèses émises au début de notre recherche, en s'appuyant sur des outils méthodologiques : l'analyse de terrain, l'enquête et une lecture interprétative des lois et documents d'urbanisme.

Cette partie s'articule autour de trois chapitres :

- Chapitre I : « *la présentation de la ville de Guelma* ».

Ce chapitre abordera l'historique de la ville de Guelma et son extension à travers le temps ainsi que l'évolution de son cadre bâti à travers les différentes phases.

- Chapitre II : « *le cas d'étude : La cité Bon Accueil* ».

On se limite dans notre analyse au lotissement Bon Accueil en identifiant sa formation, sa situation, sa forme et sa structure urbaine.

L'étude est fondée sur une analyse morphologique du tissu urbain et la maison type.

Les mutations dans le lotissement ont pris des différentes formes, à travers l'enquête sur terrain on pourra identifier ces mutations urbaines et architecturales.

- Chapitre III : « *les facteurs générateurs du phénomène de l'évolution du lotissement –Bon Accueil* ».

Ce chapitre sera l'interprétation des résultats du deuxième chapitre, car à travers ces résultats et la lecture interprétative des lois et documents d'urbanisme, on pourra déterminer les principaux facteurs qui régissent et provoquent les mutations architecturales et urbaines dans le lotissement Bon Accueil.

Le manque des données et des documents concernant les lotissements coloniaux en générale et le lotissement Bon Accueil en particulier sera renforcé par l'enquête sur terrain et l'entretien auprès des organismes concernés, l'insuffisance des documents graphiques du lotissement sera comblée par les relevés et les croquis.

Introduction :

Dans sa croissance urbaine, la ville de Guelma a vu se succéder plusieurs civilisations et formes d'urbanisation et la ville actuelle se présente comme le résultat de son évolution historique.

Elle se distingue par trois périodes d'urbanisation importantes : précoloniale, coloniale et post coloniale.



Photo n° 22: Vue aérienne de Guelma

La source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Guelma>

Chaque période présente un espace particulier avec ses caractéristiques morphologiques spécifiques.

Dans cette étude, nous nous intéresserons particulièrement à la production architecturale et urbaine de l'époque coloniale, mais pour arriver à cela il est indispensable d'évoquer un bref historique des époques précédentes.

A cette époque, le centre ville de Guelma - de formation coloniale bien évidemment - constituait l'élément centralisateur et intégrateur de toute la ville, car il concentrait tous les édifices publics, la quasi-totalité des équipements, et infrastructures et la grande majorité des habitations. Ces espaces ont été le théâtre de plusieurs transformations et réaménagements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtisses ; ajouté à cela la réaffectations des habitations pour les différents usages commerciaux , d'une part, et le manque des moyens financiers des propriétaires d'autre part, ont fait que ce type de bâti, d'origine coloniale, se retrouve aujourd'hui dans un état de dégradation très avancé.

I-1-Le contexte historique ⁴⁸:

Guelma est une ville sur laquelle les différentes périodes historiques ont laissés d'innombrables empreintes.

En effet, Guelma a abrité depuis la préhistoire jusqu'à la colonisation française plusieurs civilisations.

La ville numide s'appelait Malacca et fut importante sous le règne de Massinissa. Des inscriptions libyques trouvées à Guelma prouvent que la région a été civilisée bien avant l'arrivée des Carthaginois ou des Romains; des mentions latines attestent que Guelma portait déjà le nom de « Calama », bien que ce nom soit probablement d'origine phénicienne. L'histoire de Guelma est riche en évènements, et son territoire est parsemé de sites d'une étonnante originalité.

Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours de 1er millénaire avant J.C., au point que les phéniciens s'y installent progressivement, faisant de Calama et sa région une enclave convoitée où ils érigent des postes et des fortifications.

Devenue possession romaine prospère dès le 1er siècle de notre ère, Calama est érigée en Municipie puis en colonie, pour constituer, avec Hippone et Sétifis, les principaux greniers à blé de l'empire, sous le règne des Sévère. Son imposant théâtre de 4500 places, l'un des plus grands et des mieux conservés d'Afrique du Nord, est témoin de son statut de pôle économique et d'échange.

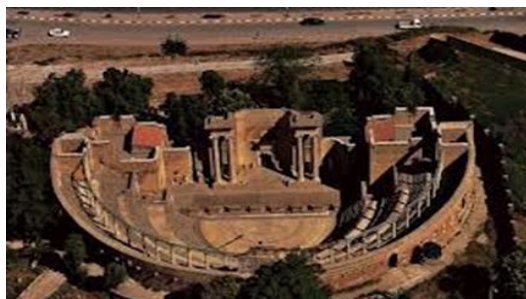


Photo n 23Guelma, vue du théâtre romain



Photo n 24 : Façade du théâtre romain de Guelma

La source : <http://www.saravoyages.com/circuits>

⁴⁸ANAT .plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, Guelma, (PDAU), 1994.

Au cours de l'émergence puis de l'hégémonie du monothéisme chrétien, Calama est élevée au statut d'évêque. Dès que se confirme la menace d'invasion vandale, en 431, Possidius se réfugie à Hippone et Calama tombe sous l'empire de Genséric, avant d'être reprise par Byzance, dans le cadre de « la reconquête de l'Afrique du Nord », par Solomon, général de Justinien, qui y édifie une place forte.

Vint ensuite l'époque de la civilisation arabo-musulmane qui marquera à jamais, l'histoire de Calama appelée désormais « Guelma ». Elle participe dès lors au rayonnement économique et culturel sous le régime des Fatimides et des Zirides et fut dès le début du 11ème siècle, des tribus arabes, en particulier les Banou Hillal, s'étaient déjà installées dans cette région attractive Selon Ibn Khaldoun.

L'époque ottomane à partir de 1515, quant à elle, n'a pas effectué de changements radicaux dans le paysage socioculturel de la ville, cependant elle a bien laissé des traces elle aussi, ne serait-ce que par quelques noms de famille qu'on retrouve aujourd'hui.

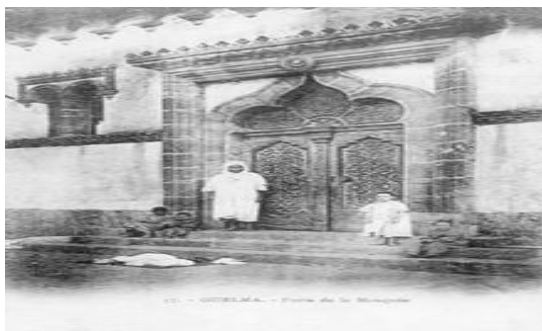


Photo n 25:La porte de la mosquée EL ATIK



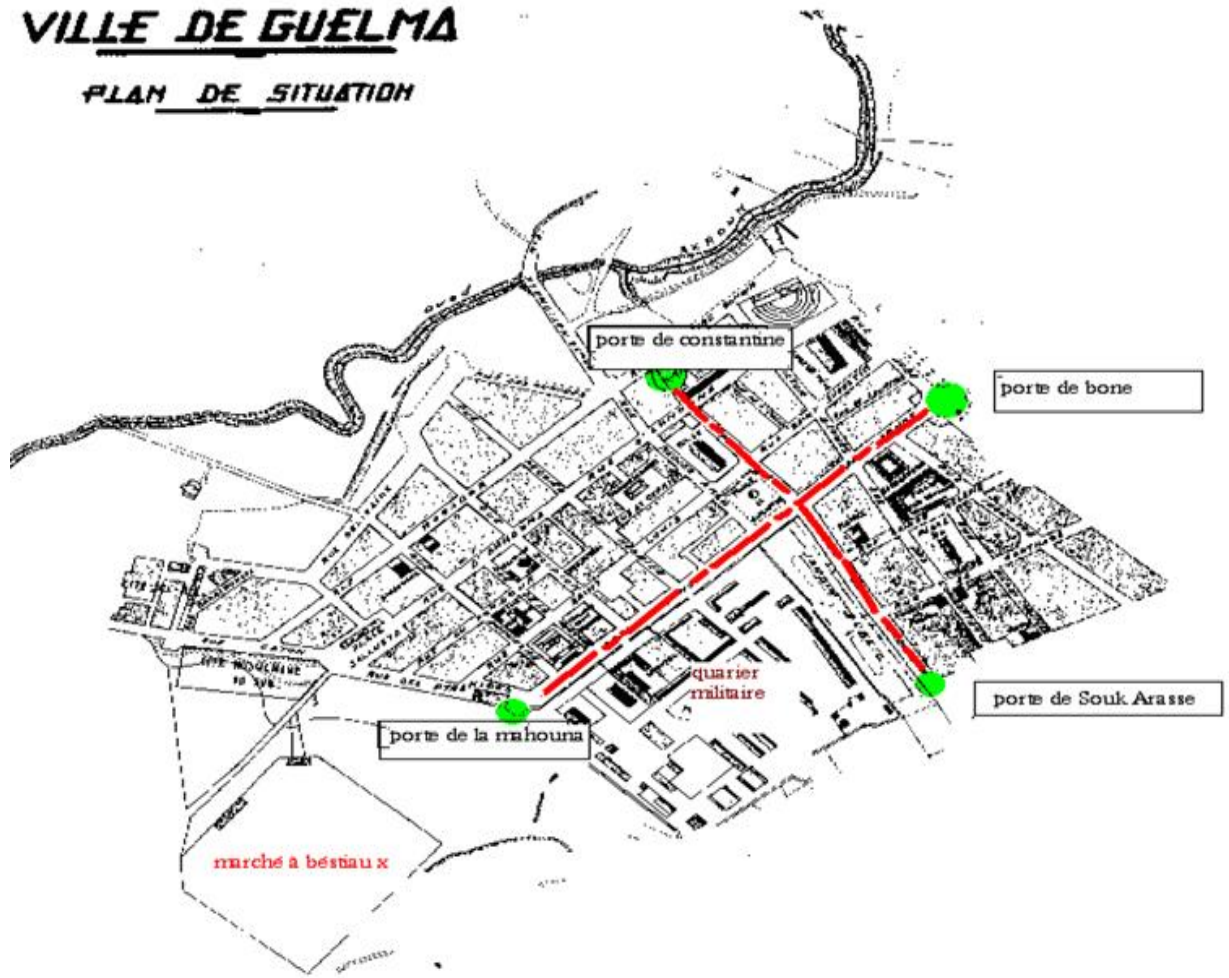
Photo n 26:La mosquée EL ATIK

La source :<http://www.piednoir.net/guelma/histoire/rub-histoire.html>

La source :PDAU 1998

Le Maréchal Clauzel, frappé par l'importance stratégique du site, y installa un camp permanent en 1836. C'est en 1845 que fut créée la ville coloniale, qui occupa tout le site antique, et s'entourait d'un rempart percé de 04 portes. À l'intérieur, la citadelle militaire se calquait sur l'enceinte byzantine.

VILLE DE GUELMA
PLAN DE SITUATION



La carte n°10 : Les quatre portes de la ville de Guelma (1848).

La source : Archive de l'APC de Guelma

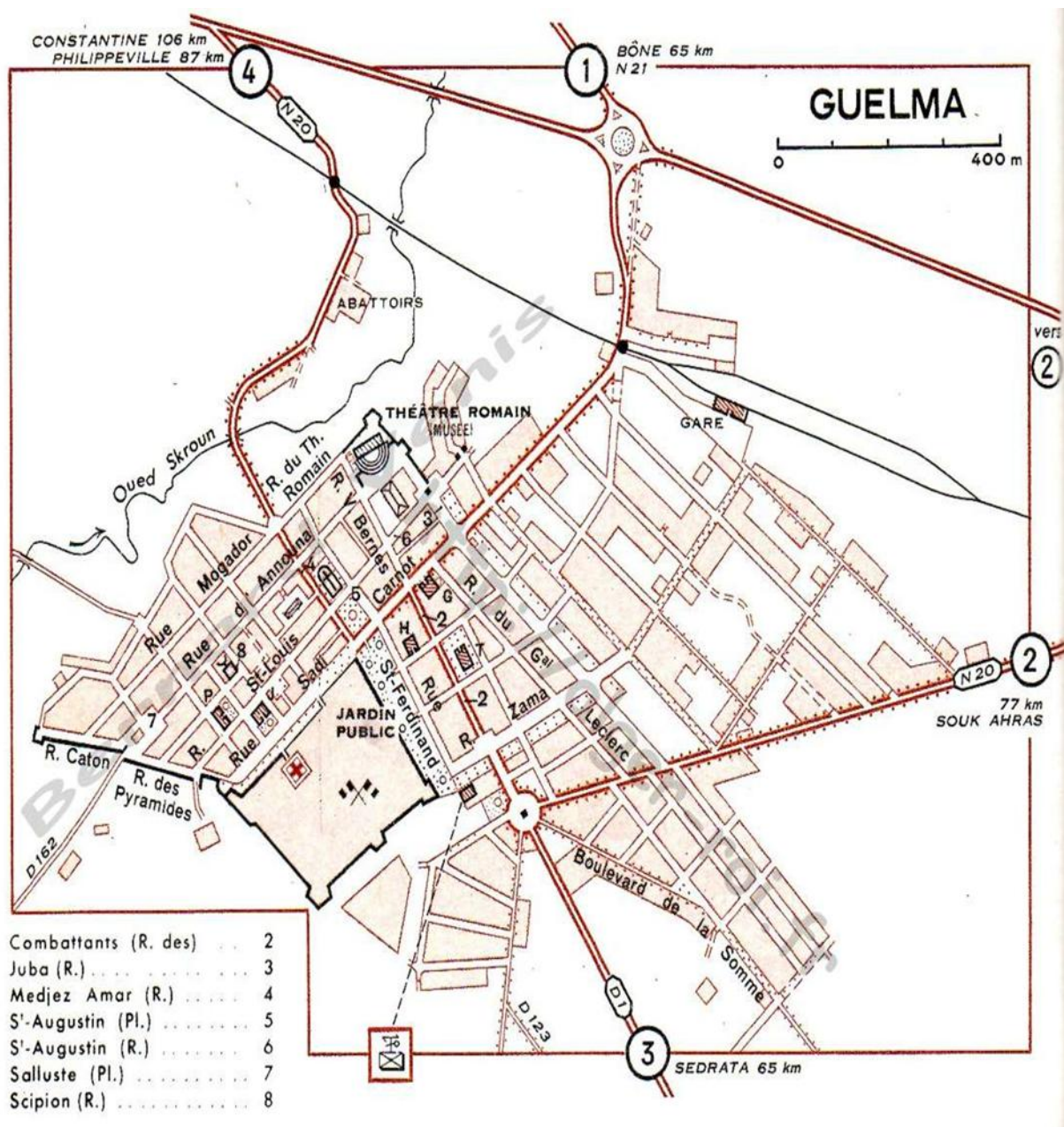


Photo n° :27 La porte de Souk – Ahrasse



Photo n° :28 La porte de Constantine

La source : PDAU 1998



Carte n 11:Les anciens quartiers de la ville de Guelma

La source : http://alger-roi.fr/Alger/guelma/pages/0_plan_ville_guelma_guide_vert.htm

Le damier de la ville européenne est resté centre-ville, avec son square, le jardin public des Allées, la citadelle transformée en ensemble administratif, et la célèbre rue d'Announa, qui depuis plus de cent ans est la grande rue commerçant de Guelma. En bordure, le théâtre romain, de fière allure, résultat d'une reconstitution faite en 1908 par M. Joly ; il renferme un musée.



Photo n 29:La rue Carnot-GUELMA-



Photo n 30:La rue Négrier-Guelma-

La source : <http://www.piednoir.net/guelma/histoire/rub-histoire.html>



Photo n 31: La rue et la place St Augustin-GUELMA- Photo n°32: Le rond- point et la rue Méllisimo

La source : <http://www.piednoir.net/guelma/histoire/rub-histoire.html>

La source : PDAU 1998

Dix ans plus tard, l'élide, l'élite nationale à l'origine de la révolution de Novembre 1954 va y constituer un véritable fief de combat qui a ébranlé le pouvoir colonial. Elle va surtout jouer un rôle prépondérant dans l'acheminement des armes à partir de la base de l'Est en Tunisie et le transit des éléments de l'A.L.N. En fin, elle va être le théâtre de batailles mémorables dont la région garde les séquelles.

Guelma n'est donc pas seulement ce fort turc colonisé par les français au 19ème siècle, présenté complaisamment par les écrivains de la colonisation, mais une ville antique favorisée par la voie d'eau que formaient la Seybouse et ses défenses naturelles.

« Guelma est réputée pour sa position stratégique, ses ressources thermales (ruines des thermes romains).Eaux carbonatées, sodiques, légèrement ferrugineuses

prescrites pour le traitement de la goutte, des rhumatismes, des affections respiratoires et circulatoires. »⁴⁹

C'était notre ville, elle fut Malaca la Punique, puis Calama sous Rome, chrétienne jusqu'à l'année 604, rasée par les guerres successives et deux séismes, demeurera en ruines jusqu'à l'arrivée des troupes françaises en 1836, avant de devenir **GUELMA**.

I-2-La situation géographique et les limites de la ville :



Guelma se situe géométriquement au Nord-Est de l'Algérie, entre la 39e et la 80e parallèle, de latitude Nord à 60 Km au sud de la Méditerranée à 110 Km à l'Est de Constantine et à 150 Km à l'Ouest de la frontière tunisienne.

Photo n 33 : La situation de la ville de GUELMA

La source: <http://www.univguelma.dz/news/IMAGE2008/Informations.htm>

Elle occupe une position géographique stratégique, en sa qualité de carrefour dans la région nord-est de l'Algérie, reliant le littoral des Wilaya de Annaba, El Tarf et Skikda, aux régions intérieures telles que les Wilaya de Constantine, Oum El Bouagui et Souk-Ahras.

La situation géographique de la commune de Guelma :

Localement la commune de Guelma profite d'une position géométrique centrale par rapport à ses plus importants centres (Oued Zenati et Bouchegouf), elle s'étend sur une superficie de 44 Km² entre les berges d'Oued Seybouse au nord et le mont de la Mahouna au sud.

⁴⁹ Guelma France par Gilles Martinez

Administrativement la commune de Guelma est limitée :

- AU nord par les communes d'El Fedjoudj et Héliopolis
- Au sud par la commune de Bendjerrah
- A l'est par la commune de Belkheir
- A l'ouest par la commune de Medjez-Amar

Elle a été érigée en commune mixte en 1854, puis en chef-lieu d'arrondissement (Daïra) en 1858, avant d'être promue chef de wilaya en 1974.



Carte n°12 : la situation de la commune de GUELMA

La source : PDAU 1998

I-3-L'extension de la ville de GUELMA et l'évolution du cadre bâti :

Une ville est liée à son histoire, elle est le lieu où se manifestent différents courants, différents intervenants. Le tout dans un contexte économique, social, culturel ou politique à une époque donnée

Beaucoup d'événement marquent l'espace et remonter dans le temps, c'est retrouver dans la genèse d'une ville les marques d'une succession d'époques et donc l'explication de l'état actuel.

La période la plus importante ou la ville de Guelma a connu des extensions c'est bien la période coloniale, la ville de Guelma commence à s'étaler dans des sens déférents.

"Dans le Maghreb colonisé, la ville est le symbole le plus éclatant de la colonisation française et l'Algérie constitue à cet effet un véritable laboratoire expérimental."⁵⁰

⁵⁰ Assia. Malki-Allouani, « Quartiers de formation coloniale : Processus de réappropriation de l'espace colonial, Cas du Coudiat-Aty, Constantine », p196, Université Mentouri (Constantine), Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2000.

En effet, dès le début de la colonisation française, l'Algérie était considérée comme un champ vierge sur lequel toutes les expérimentations étaient permises. Sur le plan urbain, les premiers dessins de ville étaient confiés exclusivement aux officiers du Génie militaire. Ils avaient la lourde tâche de réaliser tout le réseau urbain du pays. *"Ces officiers ont pour mission de permettre l'installation militaire, de pacifier et défendre le pays, puis d'organiser le territoire pour l'accueil des civils et l'exploitation économique de l'Algérie. Ils œuvrent pour créer des villes confortables, adaptées au climat méditerranéen, et sans doute plus françaises que les villes de la métropole."*⁵¹

Guelma fait partie des villes Algériennes et elle passe par le même itinéraire, et pour comprendre son évolution il faut remonter dans le temps en commençons initialement par :

I-3-1-La cité militaire 1836-1915 :

Répondant aux critères de site défensif, les vestiges romains ont servi comme assiette d'implantation pour la colonisation française, et les remparts ont assuré ainsi la sécurité de la ville naissante, créée en 1896, comme champ militaire dont le rôle était d'assurer la surveillance de tout le cercle de Guelma, la cité a été proprement édifiée en 1845, suite à une politique coloniale de peuplement.

Guelma ne comptait à cette même période qu'une partie du centre-ville actuel avec une population de 2224 habitants⁵², et c'est vers le nord que se sont effectuées les premières extensions entre 1850-1914.

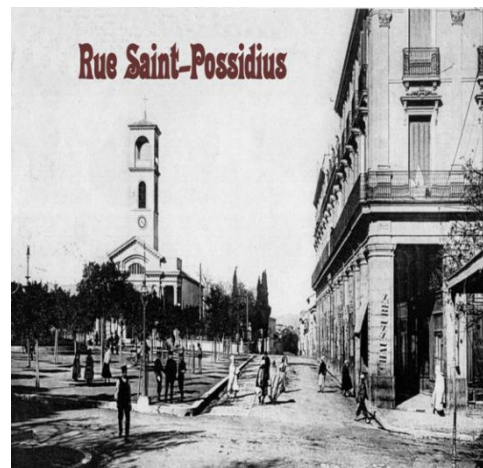
a/ Structuration ou organisation de la cité :

Les grands traits de la cité militaire ont largement repris ceux de la cité romaine.

⁵¹ André NOUCHI : « Limite du modèle Européen dans le Maghreb colonial » p.39 in : La ville Européenne Outre-mer : Un modèle conquérant ? (XV^{ème}- XX^{ème} siècles). Edition l'Harmattan, Paris, 1996.

⁵² Gestion urbanistique de la ville de Guelma(APC).

Le croisement de deux axes donne sur un centre culturel « géométrique » matérialisé par la présence de l'église et de place saint –augustin qui prend l'emplacement de l'ex-forum romain.



Carte n13 : L'emplacement de l'église et la place St Augustin

Photo n34:L'église et la place St Augustin

Dans le centre-ville de Guelma

La source :<http://www.piednoir.net/guelma/histoire/rub-histoire.html>

Une partie de ce secteur était le lieu de résidence, de commerce et d'échange pour les communautés juives et musulmanes.

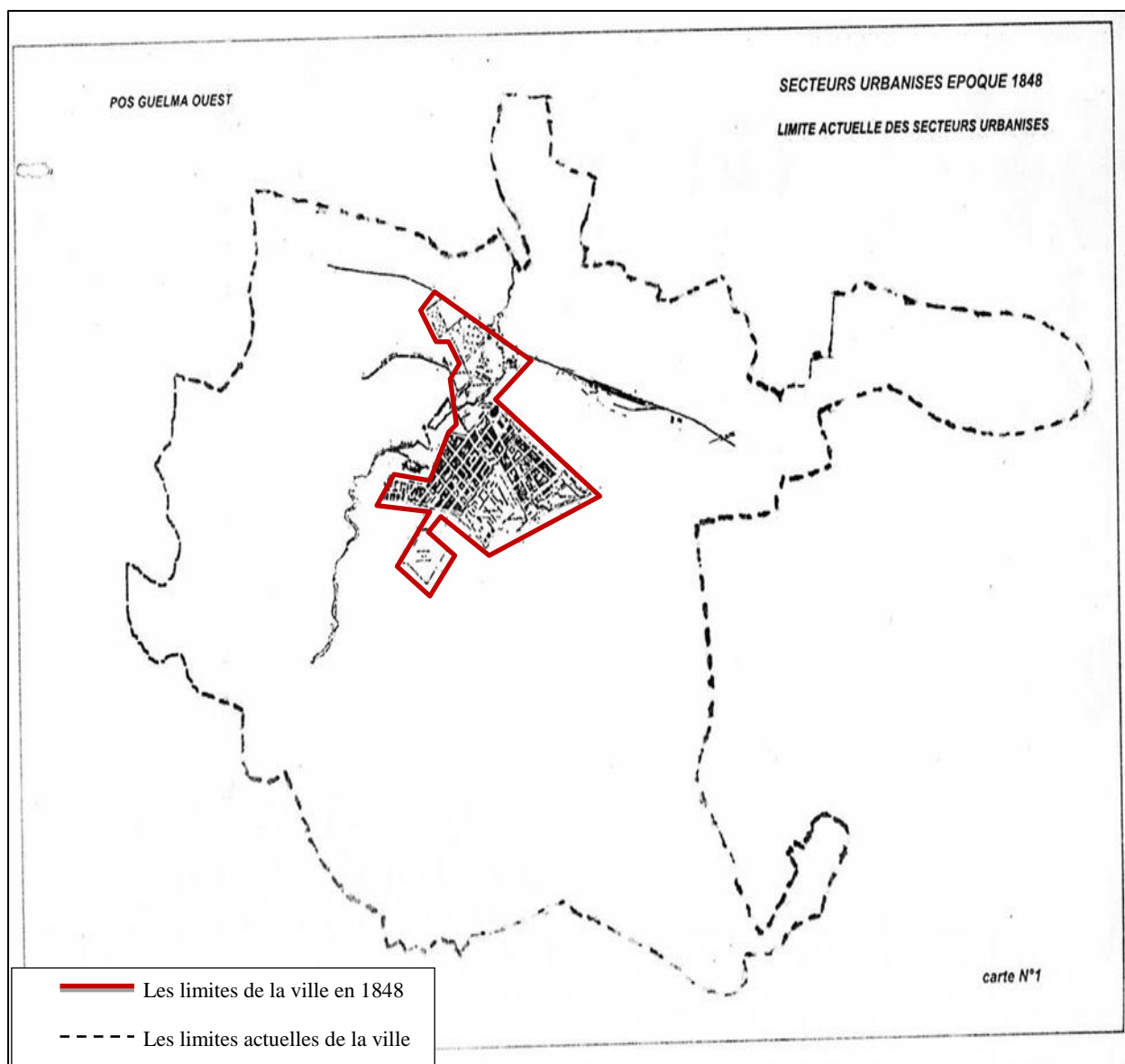


Photo n 35: La rue Négrier en 1875-Guelma-

La source :<http://kisty10.files.wordpress.com/2010/10/76.jpg>

La présence de ces communautés se manifestait par le voisinage de la mosquée et de la synagogue.

On peut dire que la cité présentait un espace hétérogène, différencié structuré par deux axes distinguée : le premier s'impose par l'importance de sa largeur structurant la cité, le second le complète et le recoupe.



La carte 14 : la ville de Guelma en 1848

La source : Archive de l'APC

b/ La cité et son environnement :

A cette époque, la cité tissait des relations avec sa région par l'intermédiaire d'un marché à bestiaux « extra-muros » et d'un souk hebdomadaire « souk de dimanche » « intra-muros »⁵³.

Ces derniers sont les lieux de rassemblement des gens de la campagne « ...ceux – ci après la vente des animaux se dirigent vers la rue d'Announa pour effectuer leurs achats.. »⁵⁴.

⁵³ Georges Gras, le rayonnement de Guelma, mémoire de maitrise, Univ de Lyon1978.

L'on remarque ici, que les ruraux n'avaient pas le droit au centre urbain colonial, car leur territoire dans la cité était plus ou moins limité.

Pour affirmer sa domination et développer la colonisation, l'administration française adopta une politique foncière par l'application des arrêtés :

- Les cantonnements : 1856-1857
- Senatus consulte : 1869
- La loi Warnier du 26 juillet 1875

C'est à travers cet arsenal juridique que la colonisation française élabore l'organisation de la ville de Guelma en 1853 par :

- Les lots urbains « intérieurs aux remparts »
- Les lots jardins
- Les lots ruraux

Cette répartition est très marquée sur le plan parcellaire de 1852 ; le premier développement de la cité fut cependant marqué entre 1880-1914, par l'extension vers le quartier des Abattoirs et le quartier de la Gare.

I-3-2-Guelma 1918-1954 : « la cité coloniale » :

Cette période a été marquée par une expansion urbaine due surtout à la crise économique des années 1930 .Cette dernière a été à l'origine du drainage d'un important flux migratoire. La cité intra –muros se densifie, la population atteint le seuil de 4993habitants⁵⁵ et de nouveaux quartiers s'édifièrent à partir de 1932 vers le coté est et sud de la ville, à savoir :

- Le quartier des jardins.
- Le quartier bon accueil.
- Le quartier de la nouvelle école.

⁵⁵Gestion urbanistique de la ville de Guelma (APC)



Photos n°36. 37:La cité Bon Accueil

La source : Photos reprise du PDAU 1998

I-3-3-Guelma 1954-1962 « la phase de transition » :

Au lendemain du déclenchement de la guerre de libération, l'administration française a élaboré plusieurs décisions politique et militaire visant à travers le plan de Constantine, l'amélioration du cadre de vie des algériens, ainsi que la délimitation des zones militaires, ce fut alors la construction de l'habitat à loyer modéré (HLM) où la population autochtone bénéficia des logements de la cité Benberkane Djemila, la Maouna et les cités de recasement telle que la cité de recasement de Ain Defla créée à l'ouest de la ville en 1959.

Simultanément, la politique du cantonnement et l'exclusion des ruraux de leurs campagnes ont été à l'origine de leur installation vers 1953 sur les berges d'oued skhoun, aux portes de la cité recherchant la sécurité.



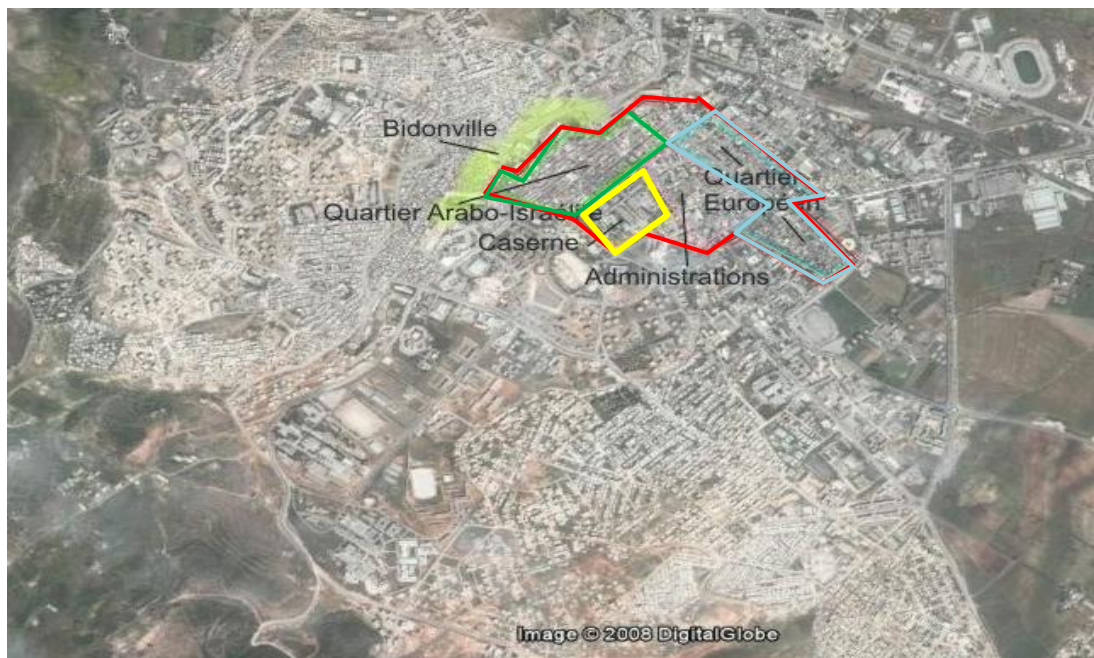
Photo n 38: La cité de recasement

La source : PDAU 1998

Il s'agit là, d'une autre forme d'urbanisation, celle de constructions illégales, des bidonvilles dont le nombre s'élève à 500 constructions⁵⁶ environ, débordant ses remparts et englobant ses faubourgs, la cité modifie l'ensemble de la structure, dégagant une structure dichotomique, traduisant une ségrégation spatiale et sociale nette, ou la première s'est alliée à la cité d'une manière planifiée et ordonnée de type

⁵⁶Gestion urbanistique de la ville de Guelma (APC)

villas avec jardins pour une couche aisée, la seconde démunie et n'ayant aucun choix a rejoint les abords de l'oued avec les constructions insalubres à l'état embryonnaire réalisées par les habitants eux même.



Carte n15 : La ville de Guelma en 1962

La source : <http://www.panoramio.com>

I-3-4-Guelma 1962-1966 « période de logique populaire » :

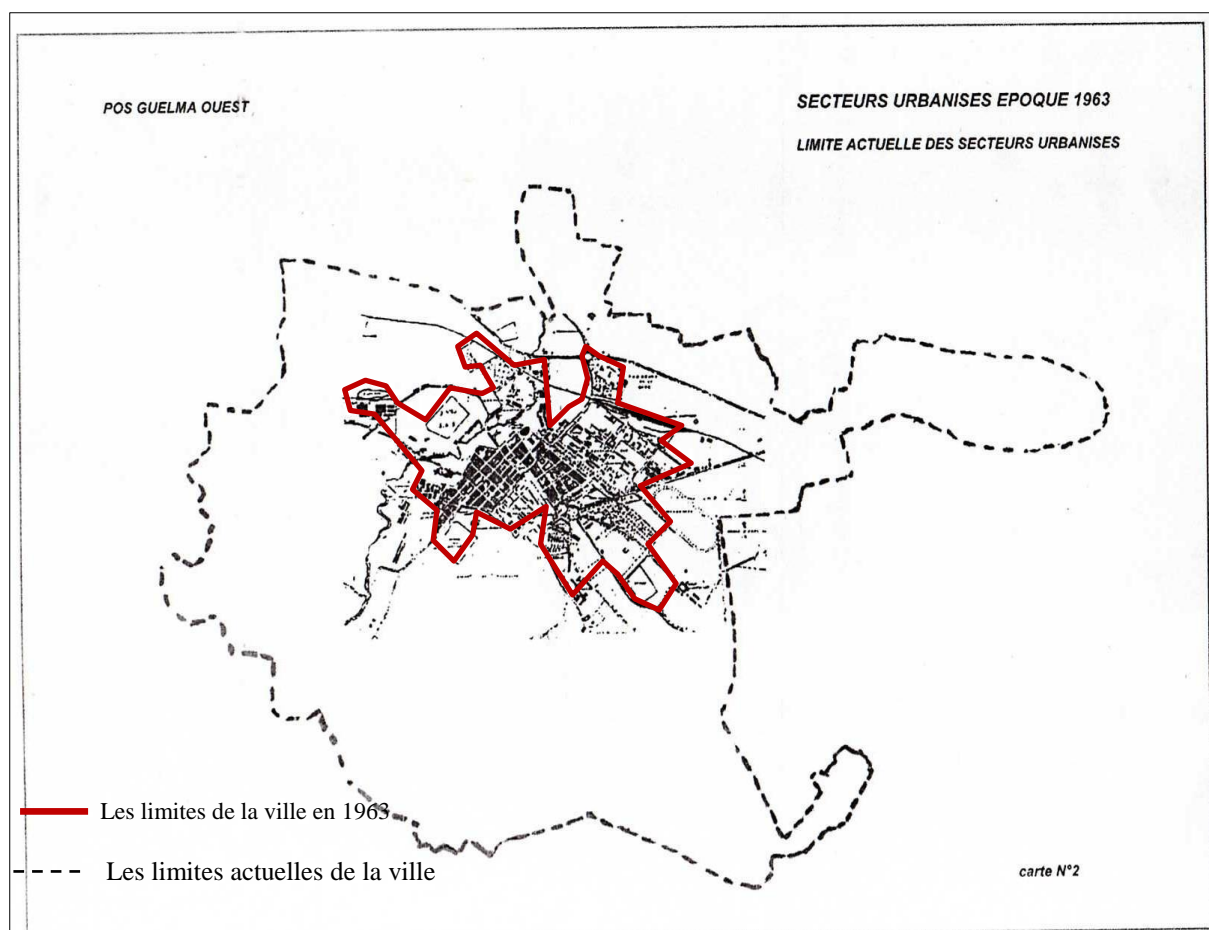
Dès l'indépendance la ville a connu un accroissement très rapide du taux d'accroissement naturel très élevé et à l'exode rural.

Entre 1962-1966 l'urbanisation de la ville a connu elle aussi un accroissement sensible en matière de construction illégale.

A cette époque, les pouvoirs publics n'ont réalisé que 95 logements d'un total de 5569 logements⁵⁷ entre parc hérité de l'époque coloniale et de constructions illégales.

Guelma dans sa configuration spatiale avait gardé son caractère colonial.

⁵⁷Gestion urbanistique de la ville de Guelma (APC)



La carte16 : la ville de Guelma en 1963

La source : Archive de l'APC

D'après les deux cartes de l'évolution spatiale de la ville de Guelma, la ville durant la période 1848-1963 n'a pas connue une extension importante.

La ville s'est développée uniquement dans la partie Sud et Est, et une légère extension vers le Nord –Ouest.

I-3-5-Guelma 1966-1989 « période de la logique industrielle » :

A partir des années 70 depuis que GUELMA fut érigé au rang de chef-lieu de Wilaya a connu un accroissement accéléré en matière d'urbanisation, cette accélération s'est illustrée par la réalisation de :

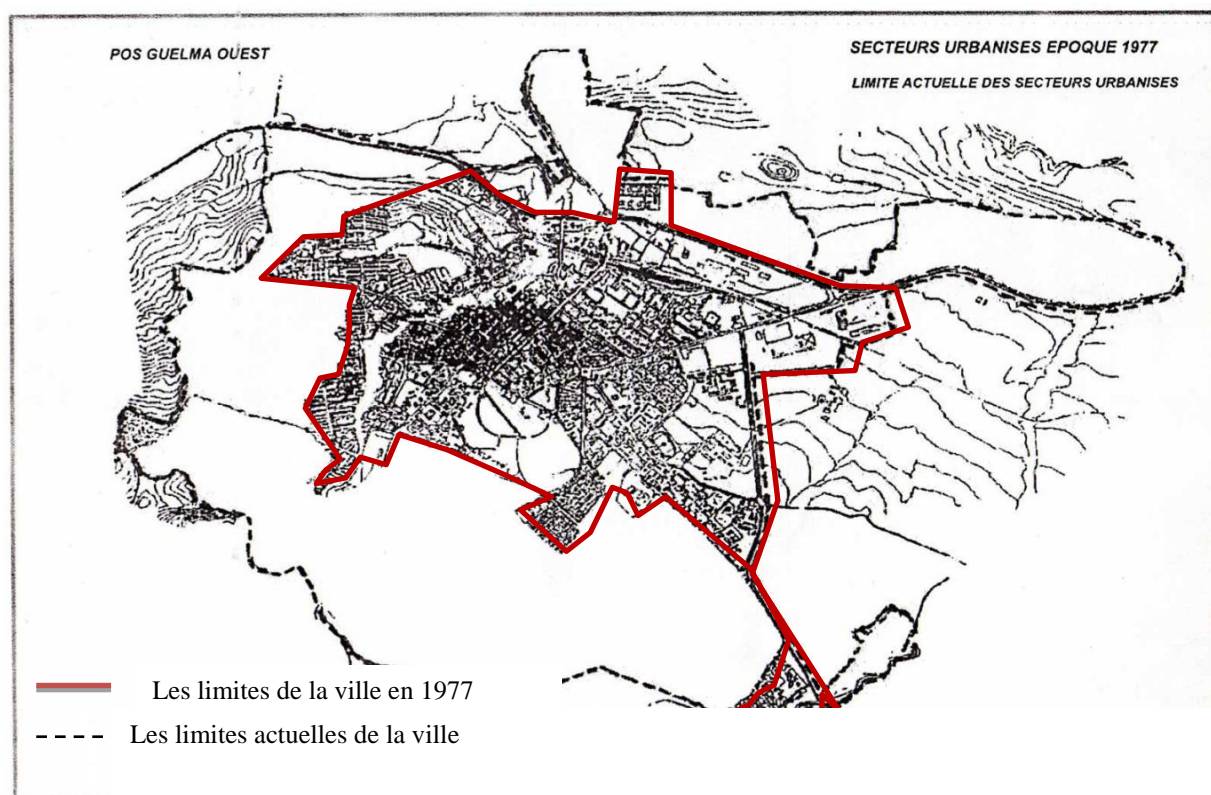
- Implantation des unités industrielles (en 1970 céramique, motocycles 1971, sucrerie en 1973).

- Pour assurer une organisation harmonieuse et une meilleure gestion de l'espace, plusieurs études ont été lancées, parmi lesquelles le plan d'aménagement de la Wilaya (P.A.W.) un Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et 10 plans d'occupation des sols. (P.O.S)

Malgré l'existence de ces études les autorités locales ont opté et opéré pour une gestion de l'espace par action ponctuelles.

Les conséquences de cette politique volontariste ont conduit à :

- La prolifération de l'habitat spontané.
- L'extension sur des terres à forte potentialité agricole. (Cité frères REHABI).
- L'extension périphérique irrationnelle, favorisée par l'ordonnance 74 -26 du 02/02 1974 attribuant à l'Etat une latitude de réserves foncières pour chaque commune à l'intérieur Du PUD, le résultat était le dégagement de surfaces excessives par rapport aux besoins réels des localités.



La carte 17 : la ville de Guelma en 1977 montre l'urbanisation accélérée qu'a connue la ville durant cette période.

La source : L'archive de l'APC

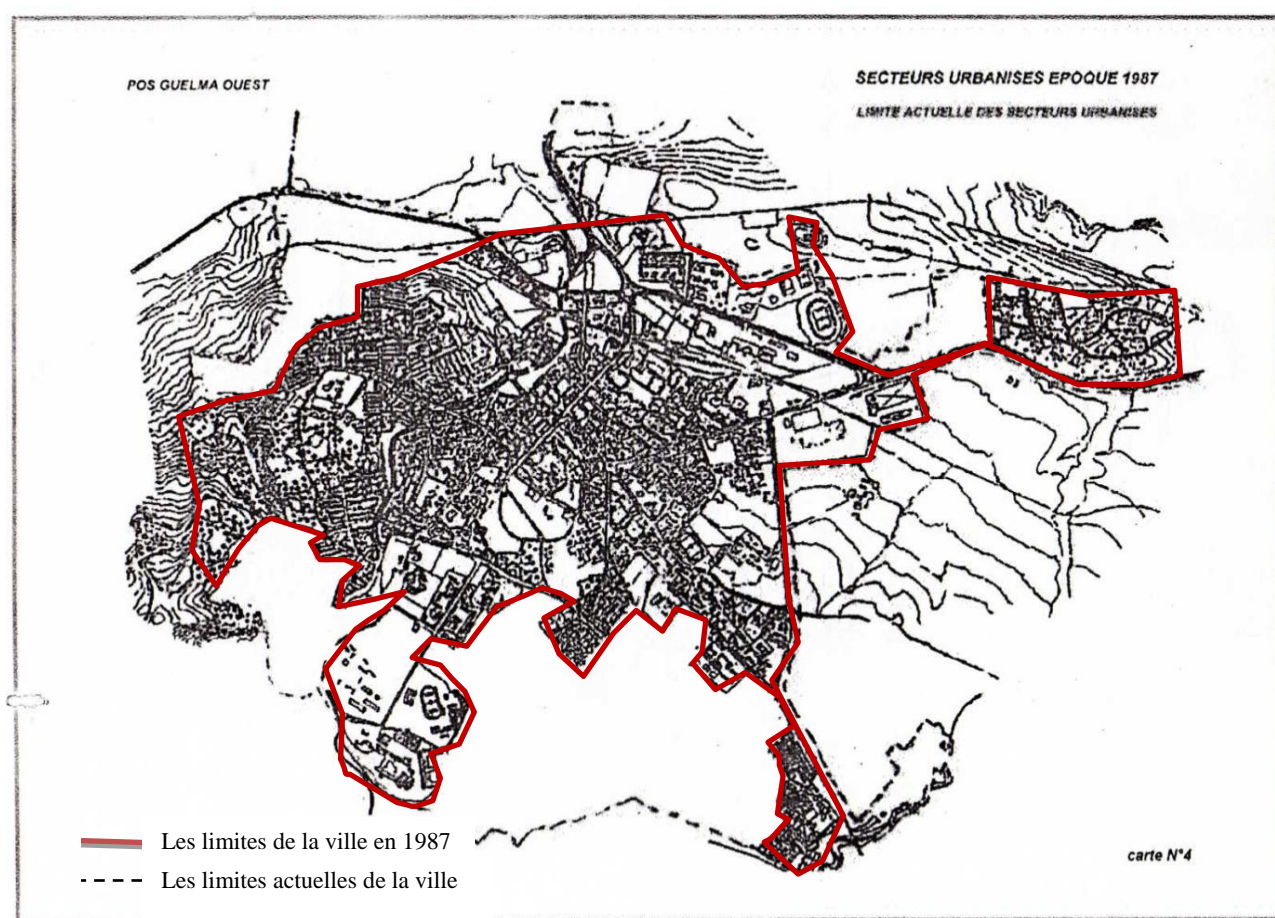
I-3-6 : Guelma durant les années 80 :

Devant la crise du logement qui a commencé à se faire sentir à partir des 70-80 plusieurs cités ont été édifiées à savoir :

Agabi, Champ manœuvre, Rahabi, Bara, Ain Defla et Guehdour.

Un programme d'habitat très important a été réalisé durant 1970 et 1986.

La population urbaine de la commune de Guelma qui était de 56.126 habitants en 1977 est passée à 82142 habitants en 1987.



La carte n 18: la ville de Guelma en 1987

La source : L'archive de l'APC

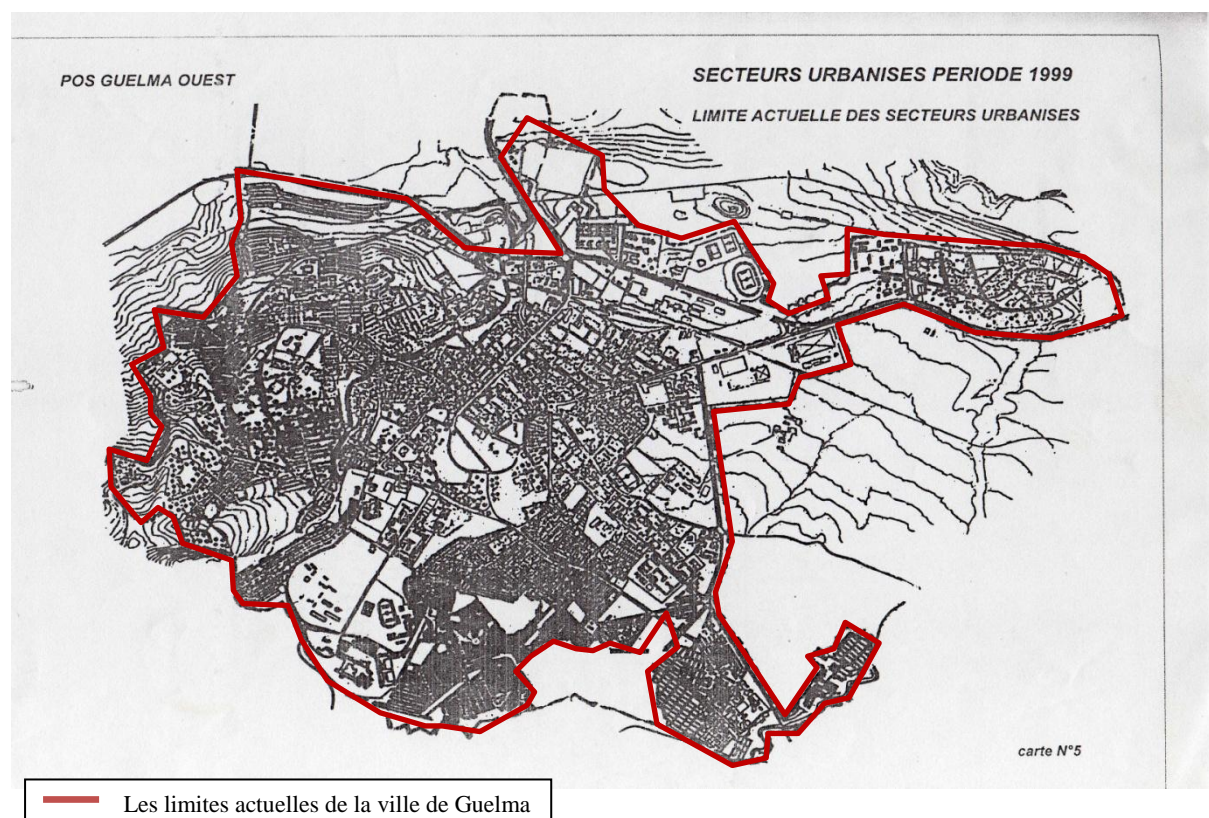
D'après la carte on peut distinguer l'extension de la ville vers l'Ouest ainsi que la densification de cette partie de la ville.

Pratiquement la ville s'est évoluée dans tous les sens mais ce qui est remarquable c'est la création de l'habitat dans la limite Nord de la ville.

I-3-7 : Guelma de 1990 jusqu'à l'époque contemporaine :

Pour pallier les carences de l'urbanisation anarchique, de nouveaux textes préconisent une planification urbaine avec la libéralisation du marché foncier, suite à la promulgation de la loi 90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui stipule la protection des sites naturels et la préservation des terrains agricoles.

Cette nouvelle législation urbaine contraint la croissance de la ville dans sa partie Sud et Est, en raison de la présence du périmètre irrigué dans sa partie Nord pour éviter l'empiétement sur les terrains agricoles.



La carte n 19 : Les limites actuelles de la ville de Guelma

La source : L'archive de l'APC

Cette période a été marquée par une urbanisation à outrance en matière d'habitat collectif et surtout individuel localisé dans les différents lotissements.

Chaque période a ses spécificités et ses empreintes dans l'espace, ce qui a donné une mosaïque de différents tissus et plusieurs typologies d'habitat dans la ville de Guelma comme toutes les villes Algériennes.

La mosaïque urbaine de Guelma fait apparaître :

- Un noyau européen en damier
- Une urbanisation spontanée représentée par les constructions illicites et les bidonvilles.
- Une urbanisation planifiée collectif type ZUHN et les programmes de logements sociaux, socio-participatifs et promotionnels.
- Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements.



Photo n 39:Le noyau colonial

La source : PDAU 1998



Photo n 40:L'habitat spontané

La source : PDAU 1998



Photo n 41:La ZHUN d'Ain Defla

La source : PDAU 1998



Photo n 42: Les lotissements Ain Defla

La source : PDAU 1998

I-4-La typologie de l'habitat dans la ville de Guelma :

Le parc logement de la ville de Guelma comme la majorité des villes Algériennes comprend une variété de type de logement selon les civilisations qui ont passé, les types les plus marquants sont :

I-4-1 : L'habitat colonial :

L'habitat colonial à Guelma occupe le centre de la ville, elle constitue les espaces les plus favorables de la ville du point de vue de leurs situations stratégiques et leurs richesses architecturales et urbaines.

Les éléments qui définissent les caractères spatiaux urbains et architecturaux de l'espace de formation coloniale offrent de riches enseignements et valeurs symbolique successibles d'être exploités convenablement dans la création de l'œuvre architecturale et des extensions urbaines future.

A cet effet on peut constater les caractères suivants:

a/ Coté urbanistique:

- Le système du tracé en damier qui offre une hiérarchisation ou se succèdent les îlots, les places, les rues.
- La régularité du tracé qui se base sur le plan parcellaire prend un autre sens du fait de la bonne gestion aussi offre des façades ordonnées qui forment les rues.
- L'urbanisme colonial ne laisse rien à l'initiative de l'habitant ce qui lui donne un caractère déterminant « présentation des plans achevés ».
- Les quartiers présentent une variété de cadre physique et une diversité architecturale de paysage urbain ou les activités et les échanges publics créent l'ambiance de la ville et glorifient son image.
- Traitement particulier des bâtiments qui s'ouvrent sur des perspectives intéressantes.
- L'ordre et le traitement des façades révèlent une continuité et une homogénéité urbaine malgré la variété des éléments architecturaux.
- La variabilité typologique des bâtiments utilisés dans une composition architecturale et urbaine élaborée relativement au site et son environnement.

b/Coté architectural:

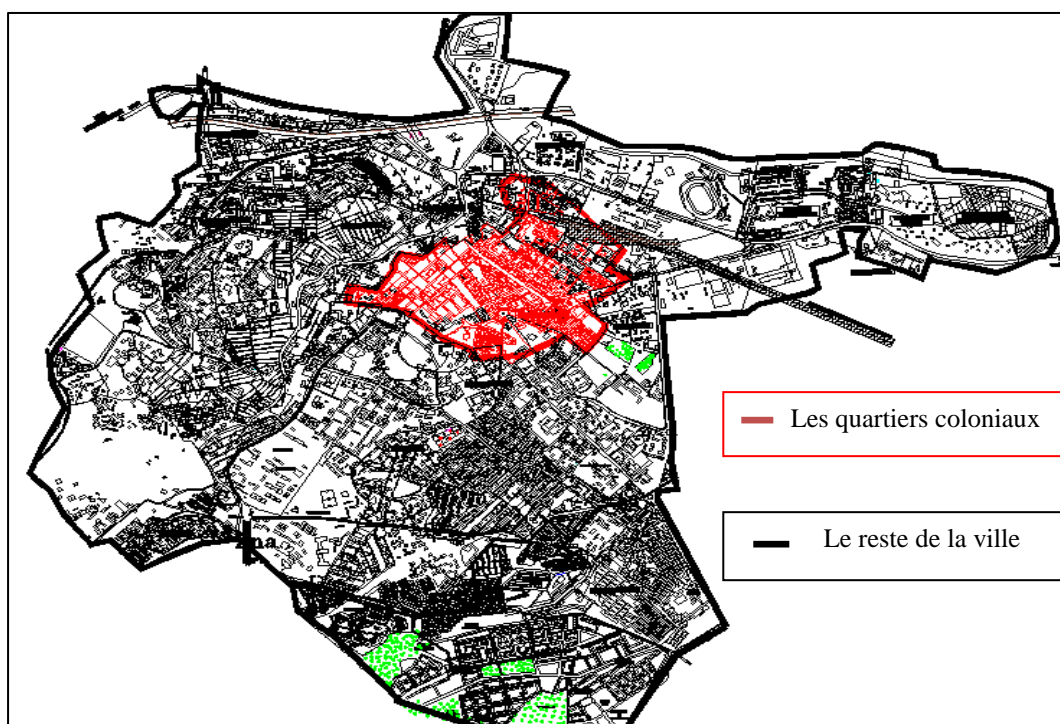
Habitat collectif:

- La surface des logements est en fonction de la taille du ménage « F1, F2.....F7 ».

- Dans le même type de logement on trouve plusieurs catégories « Ex: logement F4 dans le même quartier est conçu d'une manière différente (la surface, l'organisation...) ».
- La stabilisation dans la morphologie du logement.

Habitat pavillonnaire:

- Le respect de l'échelle humaine : des maisons en RDC, R+1 et maximum R+2.
- Le rapport plein/vide est respecté.
- L'organisation spatiale est en fonction des besoins et de la taille du ménage.



La carte 20 : la situation des quartiers coloniaux dans la ville de Guelma

La source : PDAU 1998

Ce type de construction, classé parmi les plus vieux (vétustes) se trouve particulièrement dans le noyau central de la ville. Ces hauteurs sont de 1 à 4 niveaux, les rez de chaussée sont généralement occupés par les commerces et les étages sont exclusivement réservés à l'habitation. Certaines habitations ont fait l'objet de démolition et la reconstruction de bâtisse moderne.



Photos n 43.44:Immeubles coloniaux du centre ville

La source : Auteur 2011

Le type d'habitat (colonial) était à l'origine partagé en trois groupes :

- Les immeubles d'habitations à plusieurs étages.
- Les pavillons appelés villa.
- Les cités de recasements.



Photo n 45:L'état des constructions de l'époque coloniale

La source : PDAU 1998

Et plus tard à la veille de l'indépendance un autre type d'habitation appelé HLM (habitat à loyer modéré) a vu naissance dans la ville et était concentré autour du noyau colonial qui représente le centre-ville actuelle.

I-4-2 : Habitat individuel auto-construction :

Une urbanisation spontanée qui occupe une grande partie du tissu existant.

Cet habitat s'insère dans la dynamique urbaine de la ville : c'est le produit des citoyens eux même ; il occupe un grand espace dans le tissu urbain de la ville de



Photo n 46:Habitat spontané

La source : Auteur 2011

Guelma et côtoie fortement le centre dans sa partie Ouest sur un site de topographie difficile, échappant à toute règle d'urbanisme

Englobant plusieurs cités (Bourara, Benchehib, Hadj Embarek, Ain Defla, Benbarkane, etc...) ces cités se caractérisent par l'absence de voirie hiérarchisée et l'étroitesse des ruelles utilisées en général comme piétonne.

Ce sont les quartiers les plus défavorisés en matière d'équipements et d'activités.

I-4-3-Habitat individuel planifié :

Une urbanisation planifiée, il s'agit des différents lotissements dénommés 19 juin 1- 2-3 et 1000 lots aidés, MAGHMOULI, HERGA, AIN DEFLA 1-2 et les lotissements des coopératives au Nord de la ville.

Ces lotissements sont en majorités sous équipés et resteront tributaires du centre-ville en matière d'équipements et de services.

I-4-4-L'habitat collectif :

L'habitat collectif est implanté sur plusieurs sites à travers la ville de Guelma. C'est à partir des années 70 que l'habitat collectif a fait son apparition de manière conséquente surtout après l'implantation des unités industrielles et la promotion de la ville de Guelma au rang de chef-lieu de wilaya.



Photo n47: Agglomération POS SUD Cité nouvellement Créée abritant le programme d'habitat LSP.

La source : Auteur 2010



Photo n 48: Cité EMIR ABDELKADER

La source : Auteur 2010



Photo n 49: La cité Guehdour

La source : Auteur 2010



Photo n 50: La cité frères REHABI

La source : Auteur 2010



Photo n 51: Les ZHUN Champ de manœuvre

La source : Auteur 2010

Ce type d'habitat s'est illustré par la création de plusieurs ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) :

- ZHUN Fougerolles (Ain defla)
- ZHUN Champ de manœuvre
- Frères Rehabi
- Cité Guehdour
- Cité Bara
- Cité Emir Abdelkader etc.

Ce type d'habitat est le résultat des opérations planifier des logements sociaux, matérialisés par les deux grands ensembles ; la ZHUN de Ain Defla, et la ZHUN Champ de manœuvre, en plus des opérations des logements sociaux qui se réalisent chaque année.

La politique de ZHUN a été abandonnée en laissant place au nouvel instrument d'urbanisme à savoir le POS qui prend en charge l'habitat collectif qu'individuel ou autres.

I-4-5-L'habitat sommaire :

Il s'agit des habitations construites avec des matériaux de récupérations, c'est un type d'habitat dégradé et insalubre qui constitue le point de concentration de population défavorisée. Tous les indices de ruralité y sont présents, L'auto consommation, l'élevage des animaux et l'absence de tracés de voirie.



Photo n 52:Le bidonville d'Oued El Maiz

La source : PDAU 1998

La wilaya de Guelma est parmi les 12 wilayas d'Algérie qui ont bénéficié d'un accord de prêt n° 4361 AL signé le 9 juillet 1998 à Washington DC entre la RADP et la banque internationale pour la reconstruction et le développement, pour le financement du projet d'habitat social destiné à la résorption de l'habitat précaire.

La cité EL HAFSI a bénéficié de cette aide, l'enveloppe financière allouée à ce programme n'a pas été utilisée à bon escient.

Le bidonville d'OUED EL MAIZ deuxième point noir de la ville de Guelma un POS est en cours d'étude sur ce site qui abrite 156 ménages.



Photos n 53.54: Bidonville d'OUED EL MAIZ

La source : PDAU 1998

Après adoption du PDAU de la commune de Guelma, Pas moins de 10 POS ont été lancés sur plusieurs sites dont 03 sur site vierge, soit 297.31 ha concernés.

Conclusion :

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

Elle se distingue par trois périodes d'urbanisation importantes : précoloniale, coloniale et post coloniale.

Produit d'un héritage de plusieurs civilisations, la ville de Guelma a connu de profondes mutations urbaines et architecturales liées à une dynamique urbaine qui se traduit par des irrégularités spatiales importantes.

Les quartiers coloniaux sont l'objet d'une évolution permanente, ils occupent la partie centrale de la ville, ce qui a rendu le phénomène de leurs mutations apparent et observable.

Pour toutes ces raisons, nous avons choisi le quartier Bon Accueil comme lieu de recherche et d'investigation, ce quartier résidentiel colonial constitue en somme un noyau de centre d'un niveau urbain très important et un aspect architectural riche.

Chapitre II :

Le cas d'étude : La cité Bon Accueil

Introduction : L'évolution des quartiers : l'histoire, les mutations, les potentialités

La genèse et l'évolution spatiale du quartier, sont liées à celle de la ville⁵⁶.

Le quartier du Bon accueil qui est de formation coloniale a connu une mutation considérable devenue plus apparente au cours de cette dernière décennie, où ses habitants ont commencé à opérer différentes formes de transformations qui étaient une réponse aux nouvelles formes de réappropriation de l'espace.

Les mutations progressives qui ont touché le quartier, se traduisent par les transformations du cadre bâti qui se multiplient et les transformations d'usage au profit de certaines habitations qui s'intensifient à leur tour marquant la mutation du quartier sur le plan formel et fonctionnel.

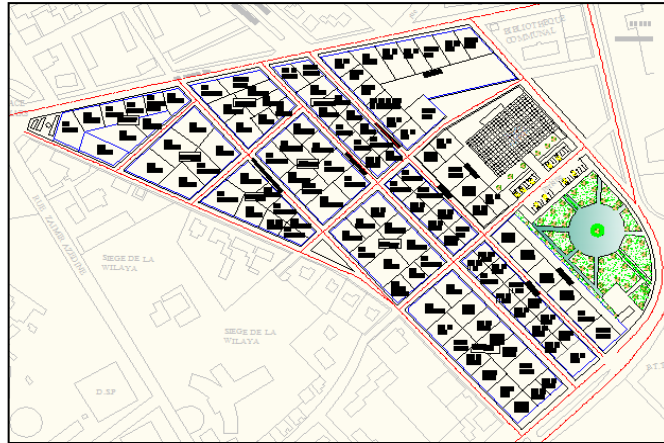
Le but de ce chapitre est d'analyser le quartier ancien et récent, à l'échelle urbaine et architecturale et ressortir ses caractéristiques et les différentes mutations produites afin de comprendre le phénomène de mutation et arriver à cerner ses sources génératrices dans le chapitre suivant.

⁵⁶ L.Amiréche, « Une ville dans la ville : Sidi Mabrouk, à travers l'habitat, les activités et la population ». 1983.

II-1-La création du quartier Bon Accueil :

Le lotissement Bon accueil a été créé au début de l'année 1932. Il est initié par la colonisation Française par Marcel Jan, un architecte géomètre concepteur de ces maisons individuelles

Le lotissement est constitué par 123 lots, totalement construits en logements individuels, les lots ont des surfaces variables, ces derniers sont regroupés dans 13 ilots.



La carte n 21 : Le plan parcellaire du quartier Bon Accueil

La source : Auteur 2012

II-2- La situation par rapport à la ville :

L'appréciation du quartier s'effectue par une mise en perspective de la situation, du rôle et du fonctionnement du quartier dans son environnement urbain, et en particulier dans le contexte de la ville, dont il forme un sous ensemble.



Photo n 55: Une vue satellite de la ville de Guelma

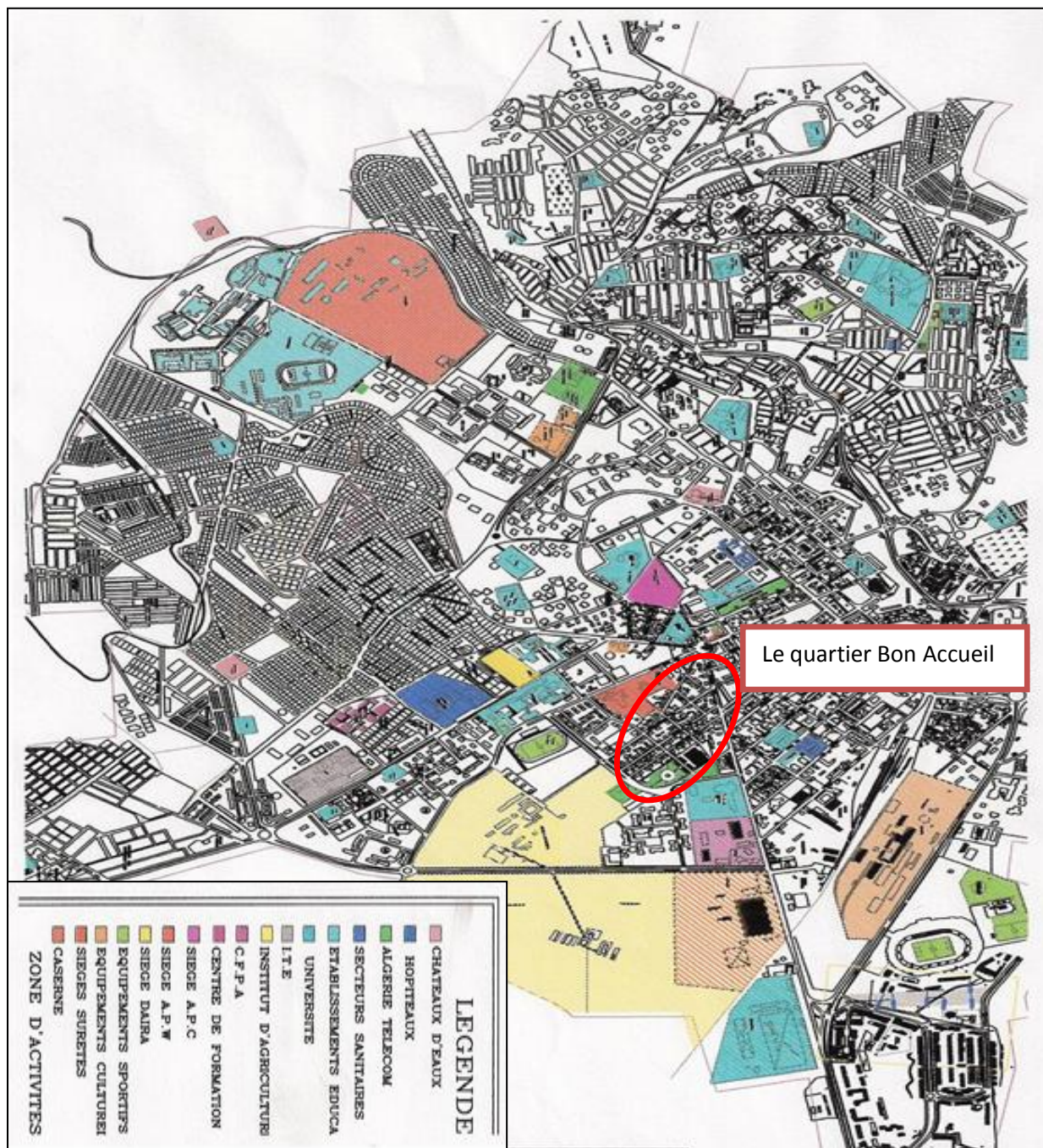
La source : Auteur sur fond Google Earth 2011

Sa position stratégique dans le centre-ville, lui confère un rôle important à jouer au sein de la ville, donnant directement sur le boulevard Suidani Boudjema abordé par des constructions de type colonial avec des boutiques au RDC.

Le boulevard comprend deux voies séparées par un trottoir médian.

Chaque voie n'autorisant la circulation que dans un sens, les voitures peuvent ainsi aller dans les deux directions par le système de rotation.

Le carrefour connaît une circulation intense, car ce boulevard permet de se rendre à une multitude de directions.



La carte 22 : les équipements de proximité de la cité BON ACCUEIL

La source : PDAU 1994

La population qui habite cette cité trouve sa consolation dans la relation directe avec le cœur de la ville, ainsi qu'elle abrite actuellement une multitude d'équipements qui rayonnent sur toute la ville.

La diversité des services qui entourent le quartier lui confère une qualité de vie conforme aux aspirations et au bien-être des habitants.

Le quartier se termine dans sa limite Est par un jardin public récemment réaménagé dans le cadre de l'amélioration urbaine.



Photo n 56:Le jardin public Gbailia Lakhdar

La source : Auteur 2011.

II-3- Forme et structure urbaines du quartier :

Le quartier Bon Accueil est un lotissement colonial, il a ses caractéristiques urbaines et architecturales,

*« Un quartier dans une ville, pris dans le sens le plus simple, est une zone d'un caractère homogène, que l'on reconnaît grâce à des indications répandues de manière continue partout à l'intérieur du quartier, et de manière discontinue partout à l'extérieur. L'homogénéité peut être due à des caractéristiques spéciales telles que les étroites rues ou type de constructions comme la rangé de maisons ou au style ou à la topographie, (cela peut être une continuité dans la couleur, la texture, le matériau, le revêtement du sol, l'échelle ou les détails de façade, l'éclairage, les plantations ou la silhouette) ».*⁵⁷

II-3-1:L'analyse morphologique du tissu urbain (la cite bon accueil):

Essayer de saisir la forme d'une ville ou d'un fragment de ville nécessite d'entreprendre l'examen de la morphologie urbaine. Pour ce faire, nous suivrons la démarche proposée par P. Panerai et D. Mangin. L'analyse morphologique dont il est question ici repose sur celle du tissu urbain, une notion pour laquelle plusieurs définitions ont été proposées. Nous retiendrons celle qui le présente comme « une

⁵⁷ Idem 1.

superposition ou une imbrication de trois ensembles : le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions »⁵⁸.

Les voies, ici, font référence à l'espace public, à savoir : rues, ruelles, boulevards, avenues, places, promenades et esplanades. Ces éléments sont ceux qui assurent unité et continuité au tissu urbain. En conséquence, relever leur absence ou établir leur insuffisance dans un aménagement constitue un outil d'évaluation de ce dernier.

Nous allons donc procéder à l'examen du parcellaire, des relations que l'on peut discerner entre rues et parcelles, aux longueurs et hauteurs des formes bâties, sachant que la relation de la rue à la parcelle structure le tissu urbain et le définit tout en lui conférant une qualité et nous examinerons les tracés des différentes voies qui parcourent la zone, en nous appuyant sur l'étude des documents graphiques à notre disposition.

Les tissus urbains sont composés d'un grand nombre d'éléments qui ont des relations extrêmement variées, et pour analyser ce tout complexe on opte pour sa décomposition en système, pour le simplifier et le rendre aisément appréhendable.

Les systèmes organisateurs du tissu urbain:

a/Le parcellaire:

Le système parcellaire est un système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles fragmentent donc le territoire.

b/La voirie:

Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire, il est constitué par l'ensemble des circulations de fonctions et d'importance variables. Ce réseau est destiné à relier entre elles les différentes parties du territoire.

c/Le bâti:

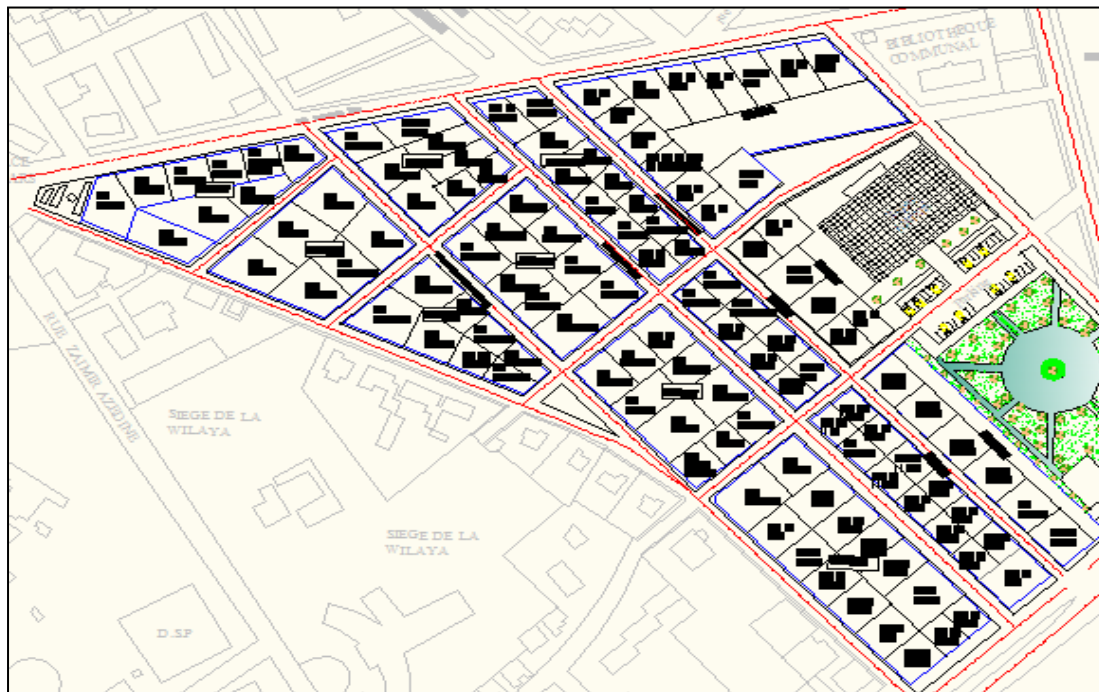
Le système bâti regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelque soit leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension.

⁵⁸ Cf. P. Panerai, J.-C. Depaule et M. Demorgon, 1999, éléments d'analyse urbaine, Bruxelles, p. 75.

- **Aspect géométrique:**

La forme de la parcelle s'éloigne des fois du simple rectangle, et elle prend de différentes formes géométriques.

Dans ce lotissement, les parcelles sont disposées selon le tracé orthogonal et leur forme est généralement rectangulaire, mais parfois elle est trapézoïdale ou triangulaire au niveau des extrémités du lotissement.

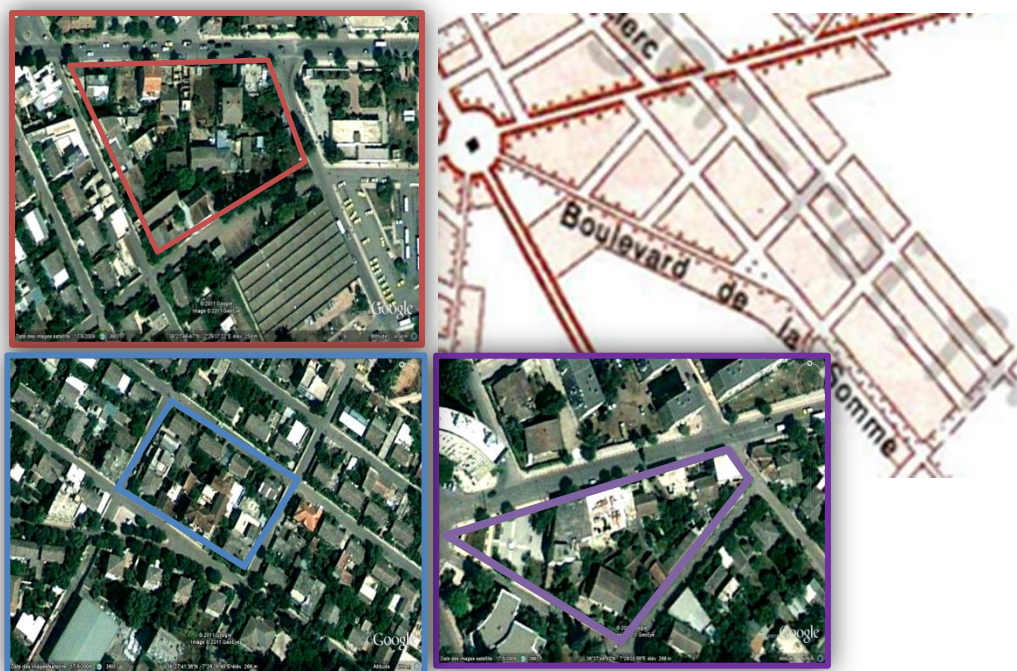


Carte n°24 :L'aspect géométrique des parcelles dans le lotissement Bon Accueil

La source : L'auteur 2012

La forme des ilots:

Les ilots dans ce lotissement prennent des formes différentes: rectangulaire, triangulaire et trapézoïdale, ces formes influent directement sur la forme de la parcelle qui est le résultat de leurs divisions.



Photos n 57.58.59: Les formes géométriques des ilots dans le lotissement Bon Accueil

La source: Auteur 2011

La parcelle trapézoïdale:

Les parcelles qui ont une forme trapézoïdale sont généralement dans les limites des ilots ou issues du résultat du partage.

On peut considérer que le trapèze est issu de la déformation d'une trame rectangulaire: dans certains cas, ce sera l'adaptation du rectangle de la parcelle à la courbure de la rue, ce qui confirme l'interdépendance géométrique entre trame viaire et trame parcellaire.

La parcelle triangulaire:

Les parcelles triangulaires dans lotissement Bon Accueil sont dans les limites du lotissement.

Cette forme est amenée, par la rencontre de rues qui ne se coupent pas de manière orthogonale, ou encore par un rétrécissement très important de la trame parcellaire.

- **Aspect dimensionnel:**

L'état actuel d'un parcellaire est la conséquence de deux phénomènes distincts; l'époque de constitution du parcellaire et son évolution.

Lorsque le lotissement a le temps et l'occasion d'évoluer, des opérations de subdivision apparaissent généralement, ce qui peut amener une diminution de la taille des parcelles.⁵⁹

Les parcelles du lotissement Bon Accueil ont des dimensions et des surfaces différentes; pour les catégoriser en fonction de leurs dimensions on utilise **la proportion** des parcelles.

La proportion d'une parcelle, c'est le rapport entre sa dimension en façade sur rue et sa profondeur.⁶⁰

Les parcelles courantes sont généralement rectangulaires, mais si ce rectangle est très allongé en profondeur, on parle de parcellaires "lanierées", et si le rectangle de la parcelle tend à se rapprocher du carré, on parlera de parcelles trapues.

Donc le parcellaire peut être:

- Très allongé, en lanière
- Allongé, rectangulaire.
- Trapu, proche du carré.

Dans le cas de notre tissu, il existe les trois types de parcellaire, la majorité des parcelles sont rectangulaires (allongées), la parcelle très allongée(en lanière) au niveau des limites des ilots trapézoïdales et la parcelle trapu aussi.

⁵⁹ Gérard Chouquer, Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje), Juin 2011.

⁶⁰ Gérard Chouquer, Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje), Juin 2011.

b/ L'analyse du système viaire:

Le quartier occupe un site plat dans sa totalité. Cette topographie a donné lieu à la forme entièrement rectangulaire avec le plan orthogonal qui lui a été imposé dès sa fondation.

L'accessibilité au lotissement est assurée par les boulevards et les voies qui l'entourent de tous ses côtés.

L'analyse du système viaire repose sur la décomposition de ce dernier en sous-systèmes élémentaires, et sur l'analyse de leurs rapports.

Trois grands systèmes peuvent être distingués:

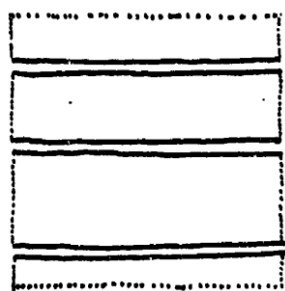


Photo 60:Le système linéaire

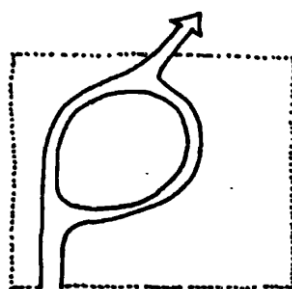


Photo 61:Le système en boucle

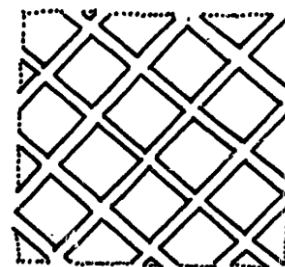


Photo 62:Le système en résille

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

Le système viaire dans le lotissement Bon Accueil est le système en résille.

Le système en résille:

Les systèmes en résilles sont caractérisés par le fait qu'un grand nombre de chemins conduisent d'un point à un autre, dans ces systèmes on voit clairement apparaître de véritables îlots, c.à.d. des portions du territoire urbain isolées de tous coté par des rues de nature à peu près équivalentes.⁶¹

Cette définition s'applique pleinement sur le cas de notre lotissement, car la perpendicularité entre les voies et les parcelles qui les bordent offre un réseau viaire dont les directions sont parallèles entre elles.

⁶¹ Gérard Chouquer, Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje), Juin 2011.

- **Aspect géométrique:**

Les critères d'ordre géométrique jouent un rôle moins important pour caractériser l'organisation d'un système viaire, mais ces critères sont plus perceptibles que l'organisation topologique.

Ce plan en damier se caractérise par des rues parallèles longeant le site tout en étant traversées par des rues orthogonales.



Carte n 25:Le réseau viaire dans le lotissement Bon Accueil

La source: Auteur sur fond de GOOGLE EARTH 2011

Différent cas de figures géométriques sont perçus dans la rencontre d'une rue principale avec une rue secondaire, suivent l'angle formé par la rencontre des directions respectives de chaque rue.

Dans ce lotissement, on assiste à des rencontres orthogonales et autres qui ne sont pas orthogonales.

Pour un système en résille, une géométrie orthogonale tend à confirmer l'équivalence du rôle de chaque rue dans le système.

Ce type de réseau constitue un modèle particulièrement fort: c'est *le plan en damier*.⁶²

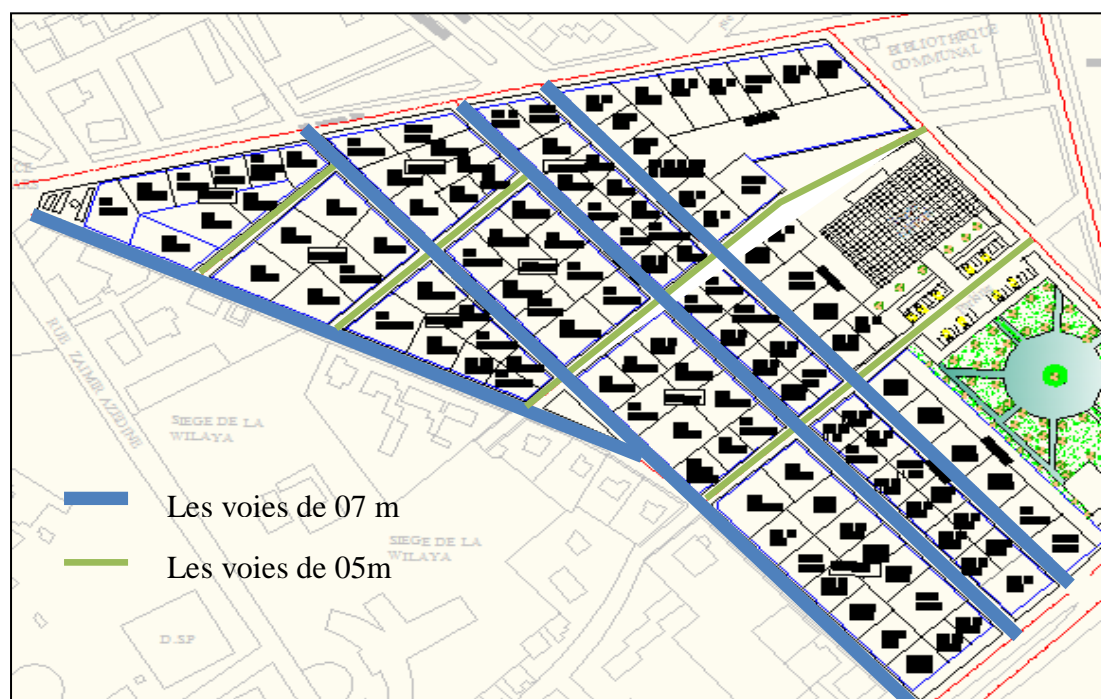
⁶² Gérard Chouquer, Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje), Juin 2011.

- **Aspect dimensionnel:**

Il est évident que la largeur des voies est un facteur primordial d'hiérarchisation d'un système, mais la longueur joue aussi un rôle important : plus la rue est longue, plus sa fonction de desserte s'accroît et son rôle structurant devient perceptible.

Dans un réseau quadrillé, tel que le cas de notre site, il arrive souvent que certaines voies se différencient uniquement par leur largeur et constituent ainsi une direction privilégiée.

Dans le cas de ce réseau, le moins hiérarchisé de tous les réseaux, le seul facteur d'hiérarchisation possible est le dimensionnement relatif des voies.



Carte n°26 : l'aspect dimensionnel des voies dans le lotissement -Bon Accueil-

La source : Auteur 2012

Le réseau viaire à l'intérieur du quartier est composé de voies principales ayant une largeur identique égale à 7.00M et des voies secondaires d'une largeur de 5.00M avec des trottoirs de 1.00M de largeur.

- **Les rapports topologiques entre les parcelles et les rues:**

Il existe dans lotissement Bon Accueil de différents rapports entre les parcelles et les rues, selon la position qu'occupe la parcelle dans le tissu urbain.

1/La parcelle est accolée à la rue sur une seule de ses faces: il s'agit ici de la situation la plus courantes.

Cette position à des conséquences importantes, car entraine une orientation de l'espace interne de la parcelle.

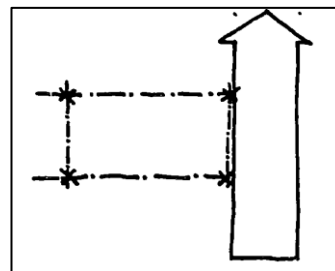


Photo n 63:Accolement

La source : Auteur 2011

2/Les parcelles ayant une situation exceptionnelles en raison de leur positions aux angles des ilots, c.à.d. la parcelle est accolée sur deux cotés adjacents à des rues.

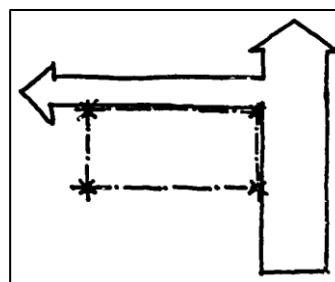


Photo n 64:Accolement sur deux faces adjacentes

La source : Auteur 2011

3/La parcelle est accolée sur deux cotés opposés à des rues, dans ce cas la notion de devant et d'arrière de la parcelle disparaît, à moins que l'entrée principale de la bâtisse est marquée, ou bien les rues ont une morphologie différenciée et hiérarchisée.

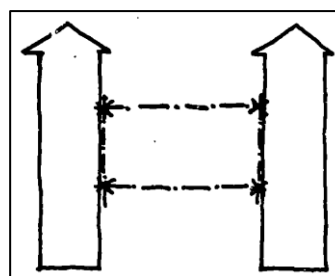


Photo n 65:Accolement sur deux faces opposées

La source : Auteur 2011

- **Les rapports dimensionnels entre le système parcellaire et le système viaire:**

Ces rapports concernent surtout le problème du linéaire des parcelles sur les rues, plus le linéaire sur rue de chaque parcelle est petit et plus la voie pourra desservir un grand nombre de parcelles.

Réciproquement, plus ce linéaire sera grand, moins la voie desservira de parcelles, ceci influe sur la proportion des parcelles qui compensent leurs étroitesse par une très grande profondeur.

Dans notre cas - le lotissement Bon Accueil – la majorité des parcelles est accolée à la voie principale avec la dimension la plus grande, donc la voie desservira un nombre réduit des parcelles.

c/ L'analyse du système bâti:

L'analyse du système bâti s'effectue directement par référence à la typologie de ce bâti.

- **La typologie des maisons:**

On examine la continuité ou la discontinuité des masses construites qui découle directement de la position des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Le système bâti peut donc présenter trois grands degrés de continuité ou de discontinuité, ce qui engendre ces trois types: le bâti ponctuel, le bâti linéaire et le bâti planaire.

Le bâti ponctuel:

Les constructions sont séparées les unes des autres par une distance plus ou moins grande: le bâti est discontinu.

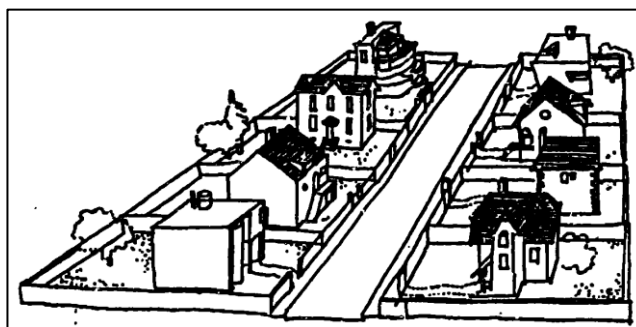


Photo n 66:Le bâti ponctuel

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

Le bâti linéaire:

Les constructions sont juxtaposés les unes aux autres de manière à former une ligne continue: il y a continuité du bâti dans une seule direction de l'espace.

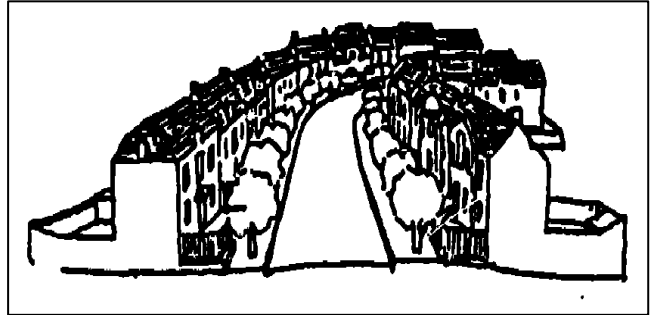


Photo n 67: Le bâti linéaire

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

Le bâti planaire:

Les constructions sont accolées les unes aux autres de tous les cotés de manière à former une masse continue uniquement interrompue par les rues: il ya donc continuité du bâti dans plusieurs directions de l'espace.⁶³

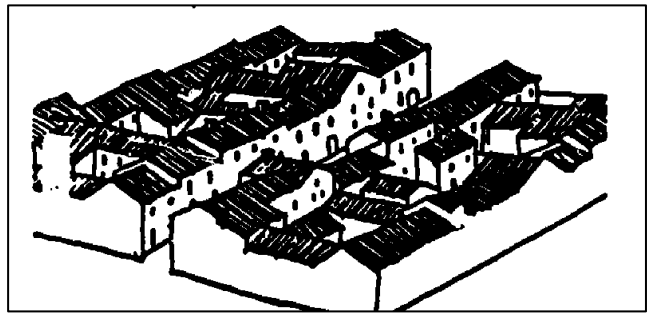


Photo n 68:Le bâti planaire

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

Les deux types de bâti existant dans notre tissu urbain c'est bien le bâti ponctuel et le bâti linéaire.



⁶³ Gérard Chouquer, Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje), Juin 2011.



Photos n 69.70 : Le bâti ponctuel dans le quartier



Photos n 71.72: Le bâti linéaire dans le quartier

La source: Auteur 2011

- **Variante géométrique:**

Plus les directions des constructions sont similaires, plus ces constructions sont perçues comme un ensemble homogène.

Dans le cas du bâti ponctuel dans le quartier Bon Accueil, l'alignement rigoureux des maisons isolées leur confère une certaine continuité et compense leur isolement. Et ça se voit au niveau des plans et des façades.



Photo n 73: L'alignement des maisons dans le lotissement

La source : Auteur sur fond Google Earth 2011

Le rapport géométrique entre les constructions constitue donc une sorte de lien immatériel entre eux.

Les résultats du partage des maisons dans le lotissement bon accueil causent dernièrement un bouleversement dans les distances entre les maisons, le moindre décalage entre deux maisons accentue l'individualité des constructions.

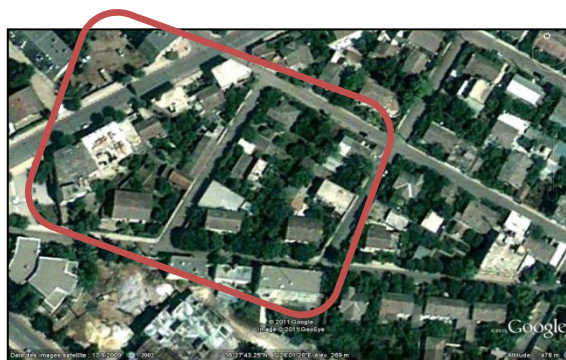


Photo n 74: La distance entre les maisons après mutation.

La source : Auteur sur fond Google Earth 2011

- **Variantes dimensionnelles:**

On examine essentiellement ici l'importance des masses bâties par rapport au vide qui subsiste entre elles, c.à.d. la densité du bâti.

On remarque qu'à l'intérieur d'un même tissu, on peut passer d'un type de bâti très lâche à un bâti resserré.

Analyse des constructions:

Les masses bâties initiales du quartier Bon Accueil, présente une très forte continuité le long de la rue; comme on peut constater une très grande homogénéité dimensionnelle des constructions.

Par contre avec les nouvelles constructions dans ce tissu urbain, on remarque quelles sont des éléments qui se singularisent, de proportions élancées.

Dans un même tissu urbain, différents systèmes bâtis peuvent coexister, conséquence d'un tout un processus de développement interne du tissu urbain.

Lorsque ces évolutions s'effectuent spontanément, elles amènent souvent une modification progressive du système bâti.

Ainsi il est possible à partir d'une structure ponctuelle de passer progressivement par prolifération interne des constructions au système linéaire, et de ce dernier par saturation à un système proche du système planaire.

- **Les rapports entre le système bâti et le système viaire:**

Au niveau de la façade urbaine du quartier à son état initial, on peut savoir ses vraies caractéristiques

La façade urbaine de la cité se caractérise par l'harmonie des volumes et des gabarits, car les maisons se longent le long des rues de façon horizontale avec la même hauteur et le même volume, ce qui offre une image homogène au lotissement.



Photo n 75:Le rapport entre le système bâti et le système viaire (l'ancienne façade urbaine du quartier)

La source : Auteur 2011

Le rapport entre la largeur de la rue et la hauteur de la construction était respecté, puisque les maisons étaient en RDC et la rue est de 7.00M de largeur.

Mais la façade urbaine récente ne reflète pas le respect de ces normes, et la négligence des rapports entre les constructions et la voirie est apparente ; car on assiste a des maisons de R+3 donnant sur des rues de 5.00M de largeur.



Photo n 76:Le rapport actuel entre le système bâti et le système viaire (la nouvelle façade urbaine).

La source: Auteur 2011

Le constructeur français dans ce lotissement colonial n'a pas respecté un coefficient d'occupation du sol(COS), car les superficies des lots sont différentes, mais il a travaillé sur l'harmonie générale du quartier et les rapports entre le parcellaire, le viaire et le bâti étaient pris en charge.

Mais son aspect actuel reflète l'ignorance totale de tous les rapports entre les différents systèmes organisateurs du tissu urbain; et traduit un nouveau caractère au quartier qui a détruit toute cette harmonie et cette ordonnance.

d/ L'analyse du système des espaces libres:

La typologie des espaces libres est en fonction directe de celle du système bâti.

En milieu urbain, pour qu'un espace libre existe, il faut nécessairement qu'il soit entouré, borné ou jalonné par des éléments construits, on ne peut donc prétendre identifier et définir un espace libre (un vide urbain) sans le référer aux bâtiments (aux plein) qui lui sont adjacents.

Sur le plan topologique, on comprend donc qu'un degré croissant de continuité des masses bâties va entraîner un degré de discontinuité des espaces libres, et vice versa.

Dans l'analyse des espaces libres, il est plus intéressant dans chaque cas de différencier, à l'intérieur du système, ce qui est "espace libre privatif" (qui s'inscrit dans les parcelles), de ce qui est "espace libre public" (qui s'inscrit généralement dans le système viaire) et dans ce dernier, de distinguer les espaces libres singuliers tels que: les places, les jardins...

Dans le cas d'un bâti ponctuel dans le quartier Bon Accueil :

Les espaces libres, présentent une continuité totale.

Ceci aura pour conséquence que les espaces libres privatifs et les espaces libres publics seront différenciés par la clôture qui les sépare.

Dans le cas d'un bâti linéaire dans le quartier Bon Accueil :

Les espaces libres se répartissent en deux zones situées de part et d'autre du bâti.

Toutes les anciennes maisons possèdent un jardin privé, la majorité des clôtures sont couvertes par les plantes grimpantes et surtout le jasmin.



Photos n 77.78: Les clôtures comme limite entre espace libre privé et public

La source: Auteur 2011

Les cours intérieures font aussi partie des espaces libres privés, et occupent généralement la partie postérieure de la parcelle.

Avec l'évolution du quartier, ces espaces libres privés existent avec des surfaces réduites dans la majorité des maisons modifiées, et dans des cas ils sont carrément supprimés avec la suppression des clôtures et accolement des maisons aux trottoirs, la parcelle est entièrement construite.



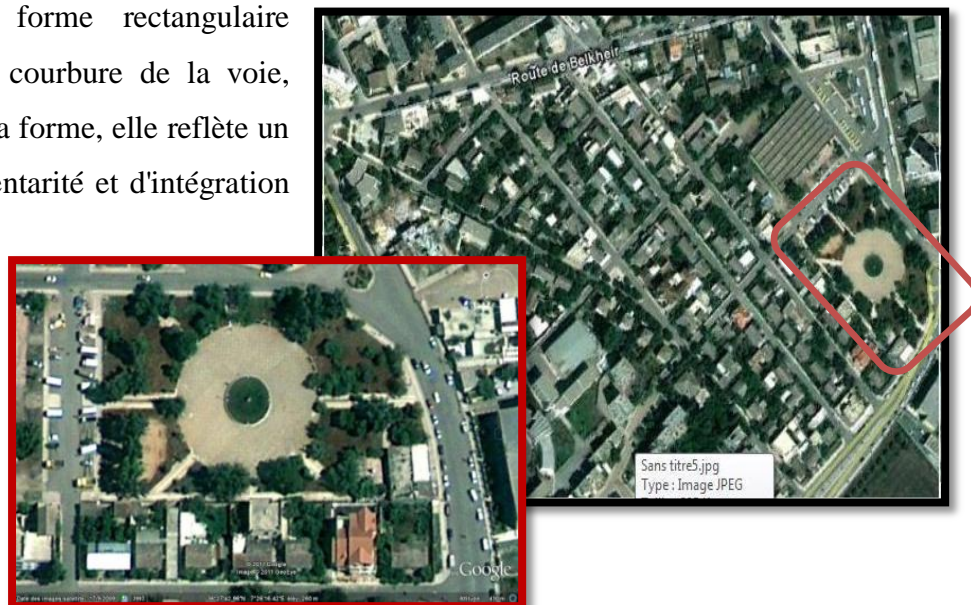
Photos n 79.80: La suppression des clôtures et des espaces libres privés de façade

La source: Auteur2011.

Les espaces publics du quartier :

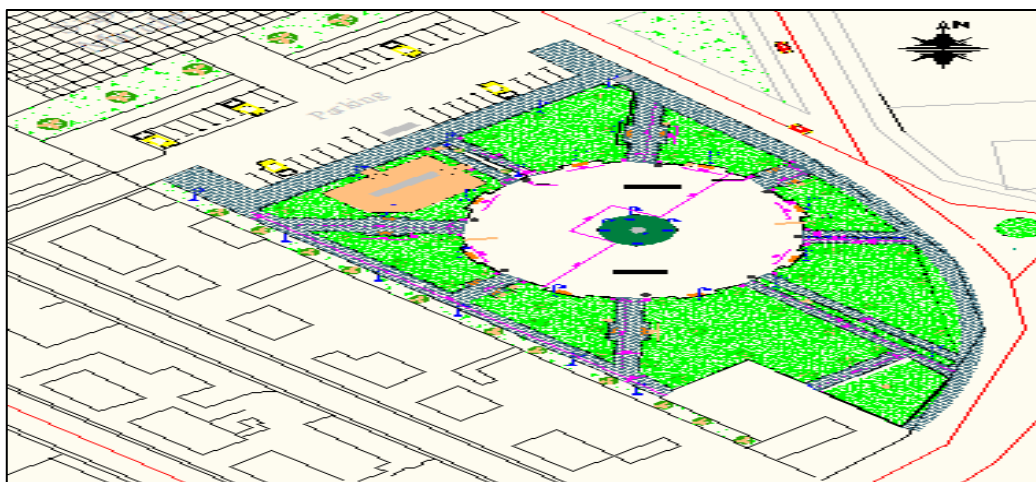
En ce qui concerne les espaces libres publics, le quartier Bon Accueil comprend un jardin public dans son côté Est, il date de l'époque coloniale et il a bénéficié d'une opération de réhabilitation dans le cadre de l'amélioration urbaine.

La place a une forme rectangulaire arrondie suivant la courbure de la voie, avec sa position et sa forme, elle reflète un aspect de complémentarité et d'intégration au lotissement.



Carte n 27 : Le jardin public- Guebaaila Lakhdar- dès l'époque coloniale

La source : Google Earth 2011



Carte n°28: Le jardin public - Guebailia Lakhdar- après l'amélioration urbaine

La source: Auteur 2011.

- **Les rapports entre les systèmes organisateurs du tissu urbain:**

Analyser les rapports entre les quatre systèmes, permet de comprendre comment on peut passer de l'unité de base du tissu urbain à la constitution du tissu urbain par la répétition de cette unité de base.

L'unité de base d'un tissu urbain est constituée par l'assemblage d'une parcelle sur une portion de rue, parcelle sur laquelle est construit un bâtiment, ce qui engendre une répartition spécifique des espaces libres dans chaque cas.

En conséquence, un tissu urbain est constitué par la multiplication de cette unité de base type, avec certaines variations de détail répondant à des contraintes.

"L'unité de base d'un tissu urbain se présentera cependant de manière différente suivant la façon dont seront assemblés entre eux les trois éléments: rue, parcelle et bâtiment.

On peut dire que la disposition particulière de cet assemblage est caractéristique d'un tissu urbain donné."⁶⁴

⁶⁴ Gérard Chouquer, Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje), Juin 2011.

Dans le lotissement Bon Accueil existe deux cas à étudier :

Le bâti isolé au milieu d'une parcelle (le modèle initial):

Ce type de maison possède un espace privatif continu tout autour de la bâtisse, qui se sépare de l'espace public de la rue comme à celui des parcelles voisines par une clôture importante tout autour de la parcelle.

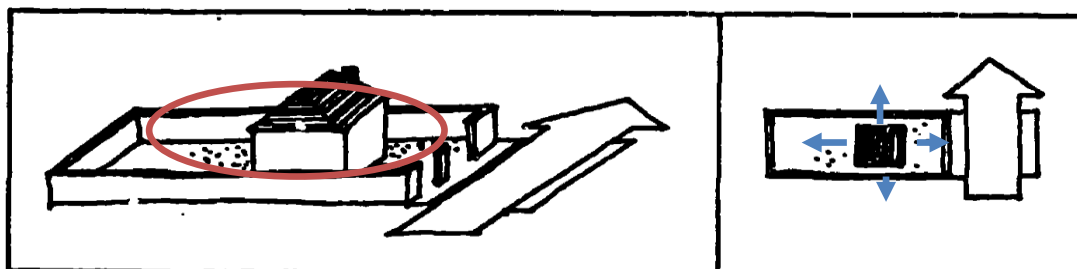


Photo n 81:Le bâti isolé au milieu d'une parcelle

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

La position de la maison au centre de la parcelle donne la possibilité d'ouvrir les espaces internes vers l'extérieur, il s'agit d'une architecture "extravertie".

Le bâti isolé dans une parcelle est le model original dans le quartier Bon Accueil, qui est entrain de subir aujourd'hui des mutations diverses.

Le tissu urbain engendré:

On peut les appeler « tissu à bâti ponctuel », ce qui signifie que les constructions sont isolées les unes des autres.

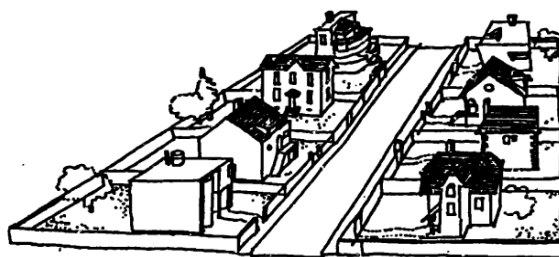


Photo n 82: Le tissu urbain a bâti ponctuel avec une position central

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

La construction est en mitoyenneté le long de la rue(les maisons modifiées):

Ce type de maisons possède un espace privatif uniquement dans la partie postérieure de la maison sous forme de cour ou d'un jardin.

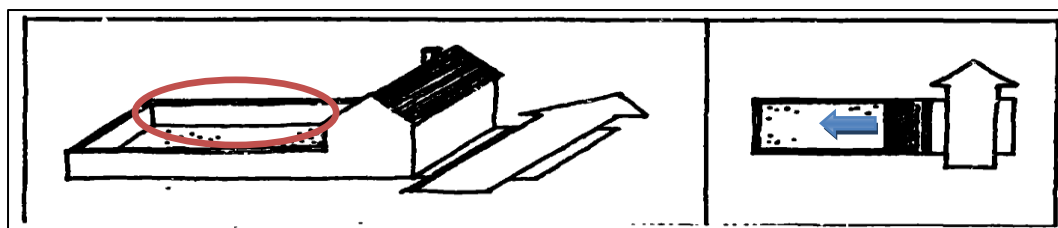


Photo n 83: la construction en mitoyenneté le long de la rue

La source: Unesco/CLT-84/WS/13.

Les maisons isolées dans le lotissement Bon Accueil (le type original du quartier), ont subi des modifications, soit par la démolition et la reconstruction ou bien par extension sont devenues en mitoyenneté le long de la rue

Seules les façades principales qui peuvent être ouvertes sur l'extérieures, et le tissu urbain engendré sera appelé "tissu linéaire" car les constructions sont accolées en bande continue, et placées directement le long de la rue.

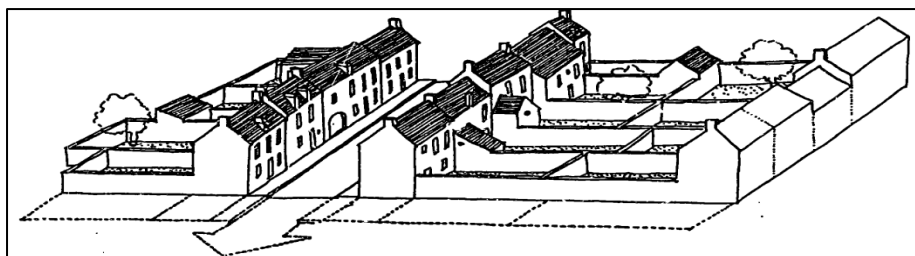


Photo n 84: Tissu urbain avec construction en mitoyenneté le long de la rue

La source : Unesco/CLT-84/WS/13.

II-3-2 : Analyse de la maison type :

La cité Bon accueil a été construite durant la période coloniale en se basant sur le style de lotissement avec des maisons individuelles isolées ; Elles ont souvent un plan identique, et tendent à former un tout parce qu'elles sont la répétitivité du même élément.

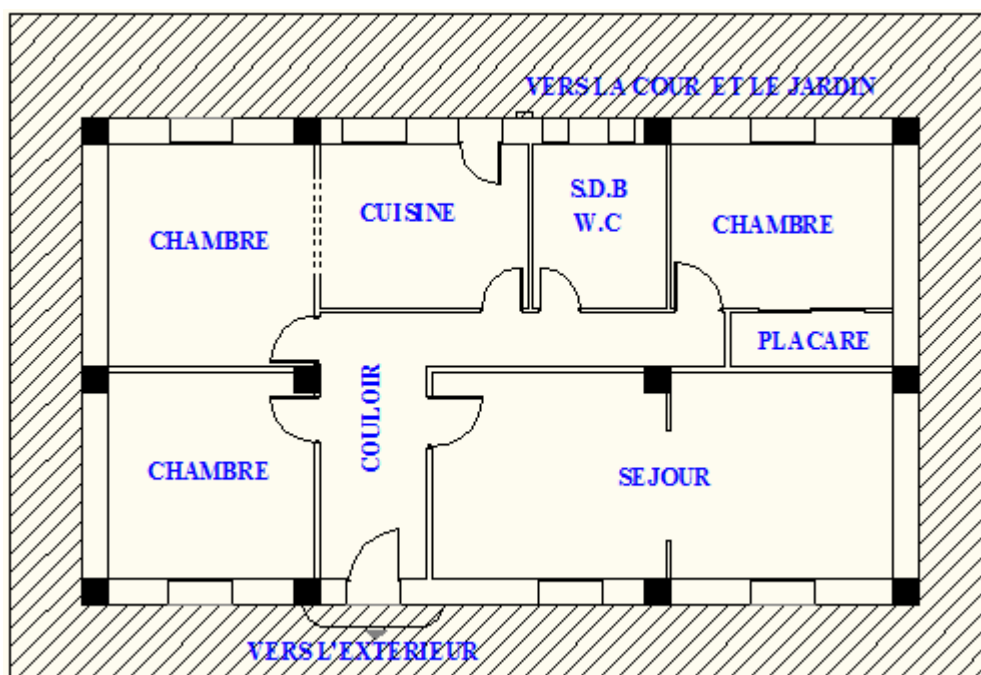
Ce type de maison donne une cohérence à la composition urbaine grâce à la répétition de la forme et du rythme.

a/ Le plan type des maisons dans le lotissement Bon Accueil :

L'habitation type est généralement de 120m² ; composée de trois pièces d'une surface comprise entre 12 et 16 m², SBD et WC, un séjour divisé en deux parties un salon et une salle a mangée d'environ 30m², un couloir et une petite cuisine de 10 m² donnant sur la cour.

Le revêtement du sol est avec l'ancien modèle du carrelage de (15*15) cm.

L'habitation a une structure en murs porteurs de 50 cm d'épaisseur et une hauteur sous plafond égale 3.50 m.



Carte n 29:Le plan type de la maison dans le lotissement Bon Accueil

La source : Auteur 2011

Dans la composition de la maison, la cour occupe l'espace arrière dont une portion d'elle est généralement réservée aux plantations, ainsi que la partie séparant la clôture de la maison devisée entre voie piétonne et portion plantée ce qui rend le ferrailage des clôtures couvertes de plantes grimpantes ; généralement c'est le jasmin qui couvre les barreaux avec ses feuilles et la cité avec son odeur.

Après l'indépendance, toutes les maisons dans le quartier résidentiel étaient des villas élégantes et discrètes en RDC.

b/ Les façades types des maisons dans le lotissement Bon Accueil :

L'aspect extérieur du bâti présente une homogénéité dans la composition de façades et le gabarit, dans le sens de la pente des toitures qui offre une vue générale cohérente au niveau des hauteurs des constructions et aussi dans l'emploi des couleurs et des matériaux.

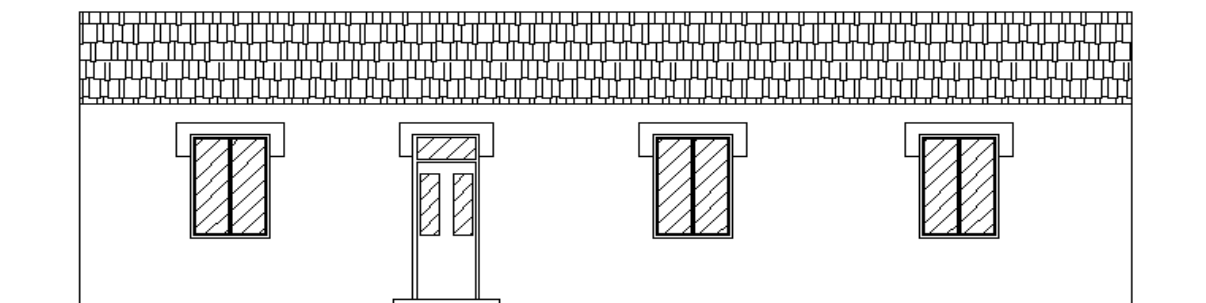


Photo n 85:La façade type des maisons de la cité BON ACCUEIL

La source : Auteur 2011

Les façades des maisons coloniales dans ce lotissements sont très simples, longées de manière horizontales, dotées d'une porte en bois surmonté par une partie ajourée et même au milieu de la porte.



Photos 86.87:Les maisons originales de la cité Bon Accueil

La source : Auteur 2011

Les fenêtres sont en longueurs avec des persiennes et des barraudages ; la porte et les fenêtres sont surmontées d'une bordure en maçonnerie comme une simple décoration.

La typologie des murs de clôtures favorise la relation avec l'espace public et laisse apparaitre le traitement architectural de l'entrée du bâti.

II-4-les mutations urbaines et architecturales dans le quartier bon accueil :

La question du cadre bâti est cruciale et directement liée à celle de l'urbain. L'aspect physique des constructions peut exprimer l'évolution, mais il peut être un atout pour la valorisation d'un territoire urbain à travers son image.

La cité Bon Accueil a connue des transformations radicales et superficielles que ce soit à l'échelle urbaine ou architecturale.

II-4-1-Les transformations urbaines :

Les transformations urbaines ont touché particulièrement le bâti avec des extensions verticales et horizontales, mais sans toucher à l'alignement. Donc, le bâti se transforme et le tracé reste intact après plus de 70 ans d'existence.

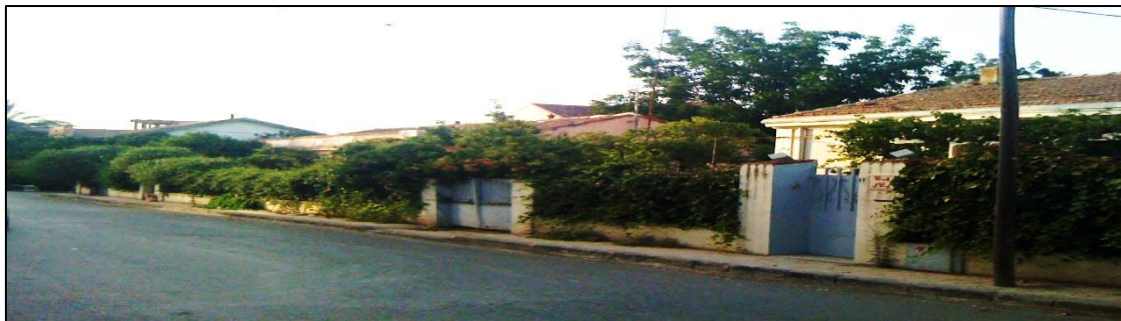


Photo n 88:L'ancienne façade urbaine de la cité - BON ACCUEIL-

La source : Auteur 2011



Photos n 89.90:Les façades urbaines récentes du lotissement

La source : Auteur 2011.

Le sens d'évolution à travers le temps est clairement perceptible à travers l'ancienneté des constructions et la nouveauté des autres, cela démontre qu'il y eu dans l'histoire de ce quartier, des mutations successives à travers des opérations de démolition et reconstructions ponctuelles.

La construction en hauteur génère l'incohérence des volumes et les ruptures d'échelle sur le plan de la composition urbaine comme elle agresse l'harmonie des hauteurs et des gabarits qui caractérisés la cité autrefois.

La délimitation du CES et du CES, permet la préservation de l'homogénéité du cadre bâti et de l'image générale du lotissement Elle permet également la pénétration de l'air et l'ensoleillement.

L'absence de la proportionnalité entre les largeurs des rues et les hauteurs des immeubles ainsi que l'ignorance des distances et des proportions des constructions les unes par rapport aux autres engendrent une image hétéroclite du lotissement.



Photo n 91:L'absence de la proportionnalité

La source : Auteur 201

La juxtaposition de plusieurs styles architecturaux avec des matériaux et éléments de décorations diversifiés dans un même environnement ; des constructions de hauteurs différentes et des degrés d'avancement des travaux se côtoient, avec toutes ces caractéristiques s'efface avec le temps l'image de l'ancienne cité et elle va récolter les caractéristiques et les problèmes urbains des lotissements récents.

II-4-2-Les transformations architecturales :

Les types de transformations physiques au niveau de la cité bon accueil sont nombreux et visent des opérations variées touchant surtout à l'habitation.

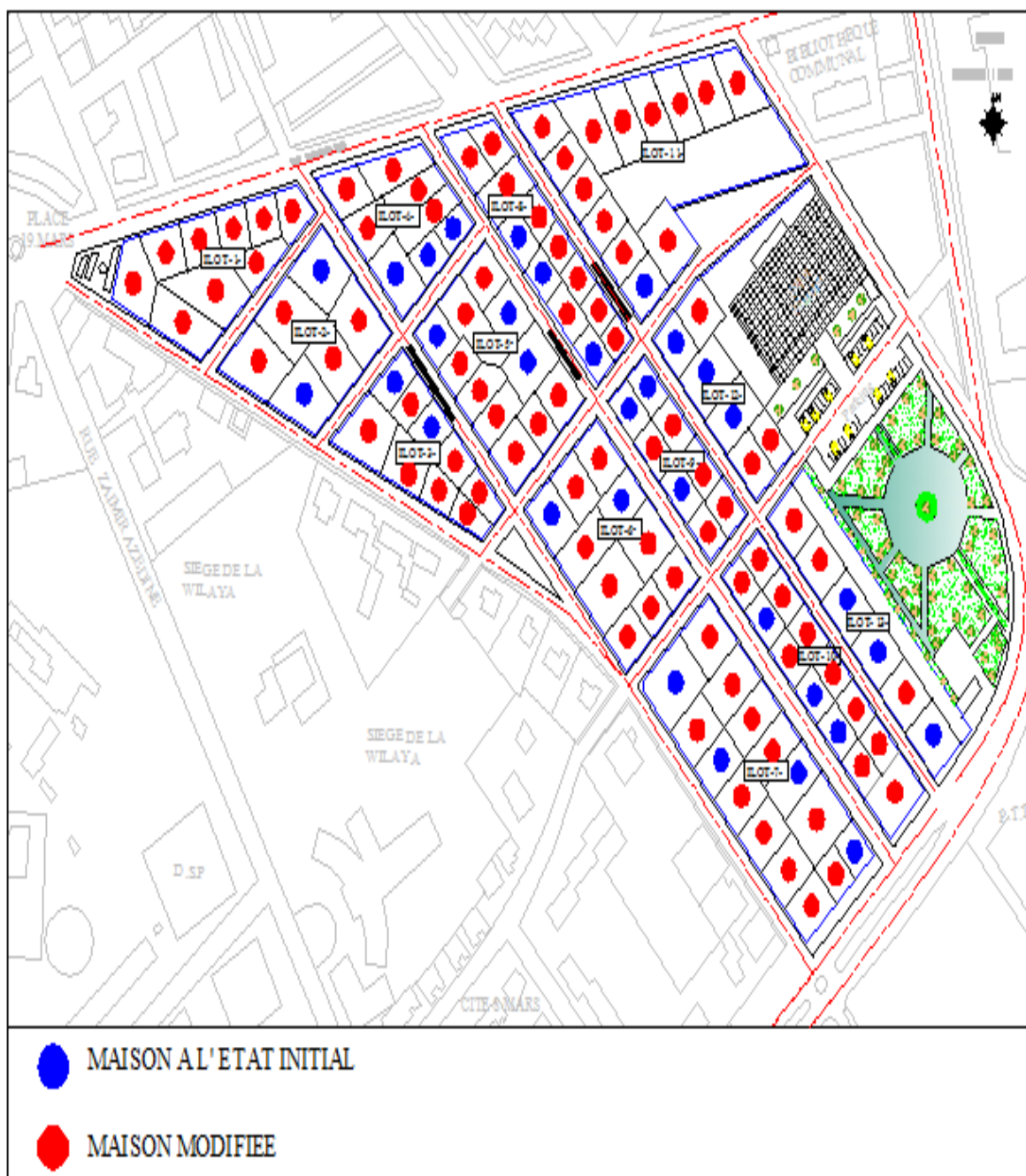
Les opérations les plus souvent demandées sont les reconstructions (rénovations), les surélévations, les réaménagements qui correspondent généralement à consacrer le rez de chaussée en locaux de commerce, refaire la clôture en jouant sur la hauteur et les matériaux, et elles peuvent aller jusqu'à des opérations plus légères telle que l'ajout d'une vitrine, le changement des types de portes et fenêtres, car ces transformations même si elles sont légères elles touchent et changent le paysage et l'identité de la cité.

Les mutations peuvent aussi toucher l'organisation intérieure sans avoir modifié les façades des maisons et dans ce cas on ne peut pas les savoir de l'extérieur sauf si ces dernières engendrent des transformations qui modifient l'aspect extérieur de l'habitation.

a/ Les transformations architecturales extérieures :

- **L'identification des maisons modifiées et celles à l'état initial :**

A travers une carte (la carte n° :30- page : 133) on détermine les maisons affectées par le phénomène de mutation quel que soit le type d'évolution radicale ou légère et aussi les maisons qui ont gardé leurs images originelles.



Carte n 30 : L'identification des maisons modifiées et celles à l'état initial

La source : Auteur 2011

Cette carte montre que d'un total de 126 maisons, 93 constructions dans la cité sont affectées par des transformations ce qui représente un pourcentage de 74%.

Donc seulement 33 maisons en état brut, ce qui indique un pourcentage de 26%.

L'ensemble des maisons donnant sur le boulevard (la rue Boumaaza Saïd) ont subi des modifications.

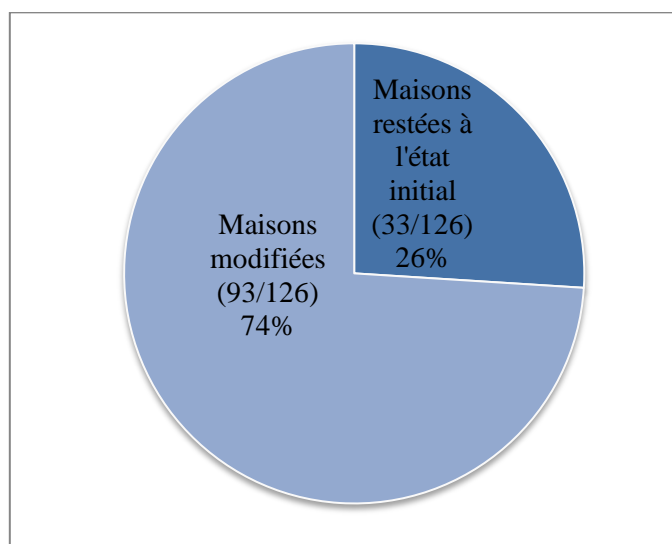


Figure n 01:Graphe interprétant les transformations extérieures dans le lotissement Bon Accueil

La source : Auteur 2012

- **Les types de modifications dans la cite bon accueil :**

Les transformations dans le cadre bâti et le fonctionnement du quartier colonial étaient sous de diverses formes. Pour les définir on a tenté à travers l'interview avec les habitants de la cité de savoir les réponses auprès des gens qui ont procédé à des transformations sur le bâti.

1/ Des habitations démolis et reconstruites :

Ce sont des habitations détruites et remplacées par d'autres villas de style différent ; dans la majorité du temps beaucoup plus spacieuse mais peut être moins belle.

Les reconstructions mettent en général beaucoup de temps à se faire, les parcelles demeurent long temps vides ou en chantier, dégradant les paysages urbains du quartier.



Photos n 92.93: Maisons démolies et reconstruites avec un nouveau style

La source : Auteur 2011

Une fois construites, les nouvelles maisons sont, pour la plupart des cas, en rupture avec l'esprit ou l'identité du quartier.

2/ Les surélévations :

Elle correspond à l'ajout d'un ou plusieurs étages, ce qui donne lieu à la disparition avec le temps des constructions de petite hauteur généralement en R.D.C et l'apparition d'immeubles qui s'imposent par leur importante hauteur sur l'ensemble du cadre bâti environnant, en réservant généralement le RDC pour les commerces.



Photos n°94-95 : maisons surélevées

La source: Auteur 2011

3/La clôture :

La discontinuité spatiale que dessine la clôture des résidences vise de délimiter la propriété privée et à protéger des regards intrusifs des passants, ayant aussi pour objectif de mettre à distance des groupes sociaux indésirables.



La clôture dans la cité bon accueil a subi des changements majeurs et divers, car auparavant les clôtures et les façades des maisons avaient un caractère uniforme dans tout le quartier ; les clôtures avaient les même hauteurs peu élevées et avec un traitement standard, dont la partie basse en pierre et la partie supérieure en fer forgé qui permettent de distinguer la façade.



Photos n 96.97:La clôture à l'état initial

La source : Auteur 2011

Mais avec l'anarchie et le bouleversement urbain et architectural qu'a connu la cité ces dernières années, la diversité des clôtures laissées à l'initiative des habitants conduisait à une défiguration du paysage urbain car on voyait de toutes les couleurs et de toutes les hauteurs cela a amoiché le lotissement de manière incroyable.



Photos n 98.99:Les clôtures modifiées

La source : Auteur 2011

4/ Les opérations légères d'entretien et d'embellissement :

D'autres opérations légères s'effectuent sur le cadre bâti colonial de la cité Bon Accueil dont le but est la remise en état des habitations.



Figures n 100.101: Refaire la peinture de la construction

La source : Auteur 2011

L'aspect léger de ces opérations n'empêche pas d'apporter des modifications à l'aspect extérieur des constructions, par les travaux de ravalement de la façade, par le revêtement des murs de façades en matériaux plus esthétique ou refaire les enduits et les peintures, le rajout de signalisation et aussi des travaux de réfection pour les toitures.

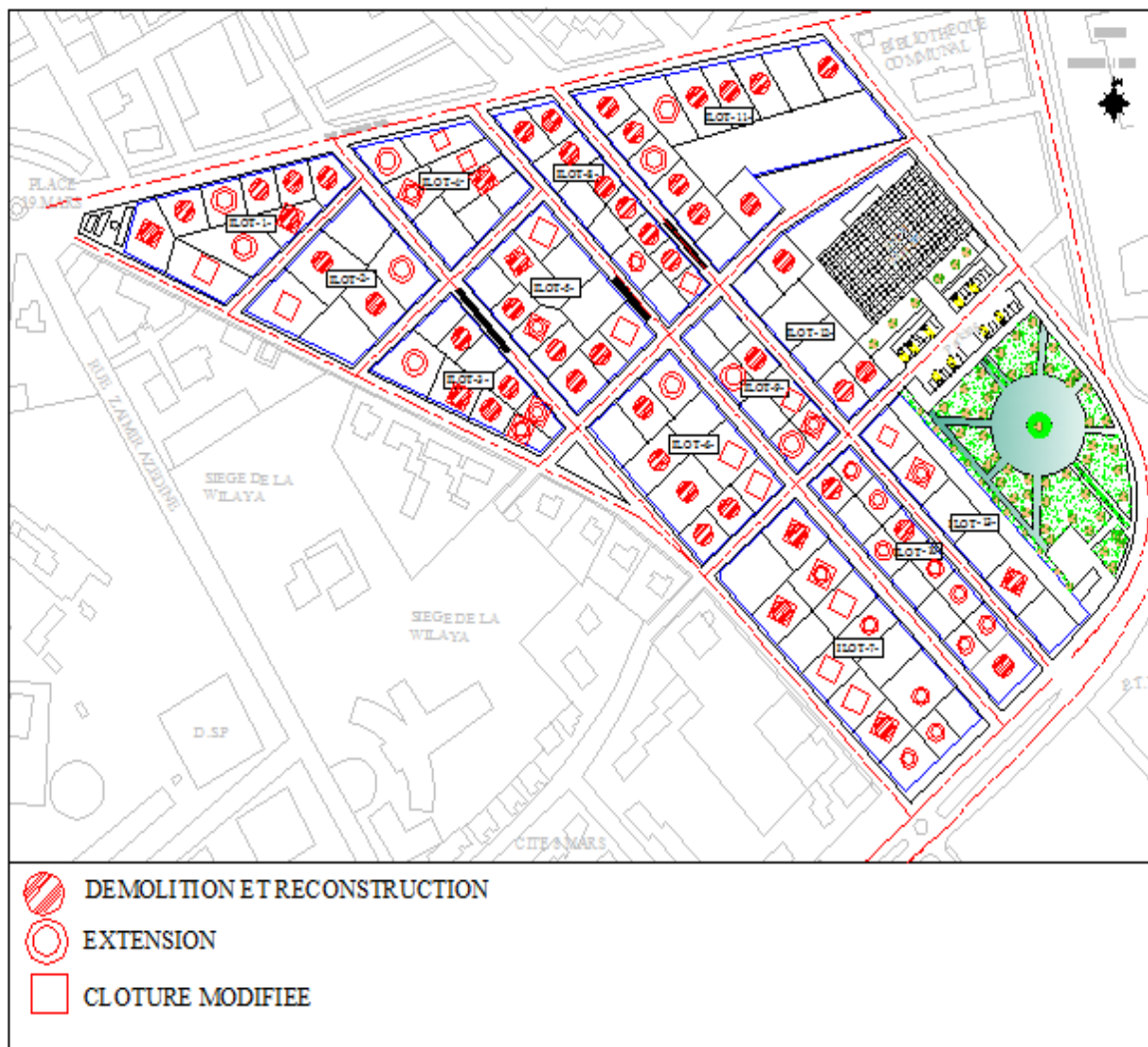


Figure n 102: Les travaux de réfection de la toiture

La source : Auteur 2011

C'est certainement au niveau de l'enveloppe extérieure de la maison que s'exprime le plus le désir de la modernité.

Toutes ces transformations ne manquent pas d'affecter le paysage urbain de ce quartier colonial en lui apportant toujours, une nouvelle image architecturale.



La carte 31 :L'identification des types de modifications

La source : auteur 2011

D'un autre volet pour les constructions qui ont subi des transformations il est nécessaire d'identifier les transformations les plus fréquentes.

D'après les calculs, on constate que 50 maisons c.a.d **40%** des maisons dans la cité ont été démolies et reconstruites, 29 maisons (**23%**) ont connu une extension que ce soit horizontale ou bien verticales et d'autres modifications légères d'un nombre de 14 maisons (**11%**).

Certaines maisons reconstruites ont gardé leurs clôtures anciennes et autres constructions brutes ont changées leurs clôtures ; donc la modification au niveau de la clôture a touché les différents types de maisons ; les clôtures ont été modifiées d'un nombre de 38 maisons qui représente un pourcentage de **30.15%**.

Donc on remarque que le type de transformation le plus répandu dans la cité bon accueil est le phénomène de la démolition et la reconstruction des maisons anciennes.

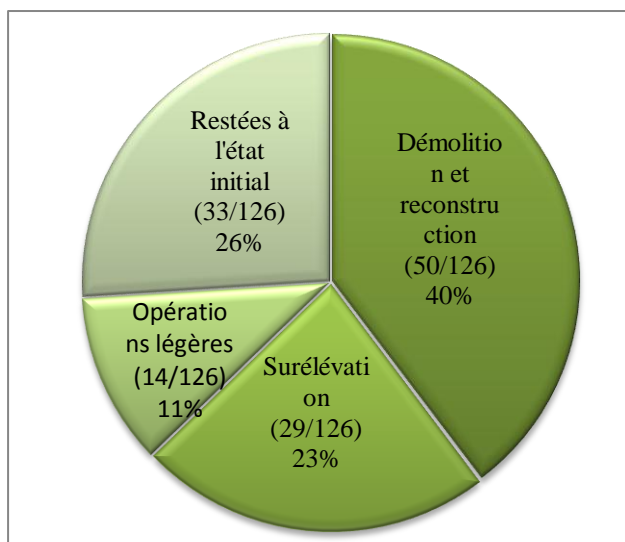


Figure n 02: Graphe interprétant les transformations architecturales extérieures

La source : Auteur 2011

b/ Les transformations architecturales intérieures :

Cependant, la transformation du logement suppose, l'existence d'une certaine différence entre l'état conçu et l'état vécu.

C'est à partir de la nature de cet écart, qu'il serait possible de déduire la manière d'appropriation adoptée, sur telle partie du logement.

Par conséquent, pour mettre en évidence ces écarts, il faut superposer l'état vécu sur l'état conçu ; de cette superposition apparaîtront de manière évidente les éventuels écarts.

Ces modifications peuvent, exister uniquement sur une seule partie du logement ; Comme il se pourrait qu'ils existent sur deux voire sur plusieurs parties du logement à la fois.

Pour Xavier de Thyssen, habiter « n'est pas un acte passif mais dynamique ; un investissement bien souvent total d'un groupe et de ses membres qui donnent alors un sens précis, particulier à ce micro-espace qu'est l'habitation » (Thyssen; 1983, p.7).

- **Maison a l'état initial :**

Les mutations dans le cadre bâti de la cité Bon accueil est un phénomène remarquable mais malgré ça il y a certaines maisons qui n'ont pas subi des modifications en représentant un pourcentage de **20%** (25 maisons).

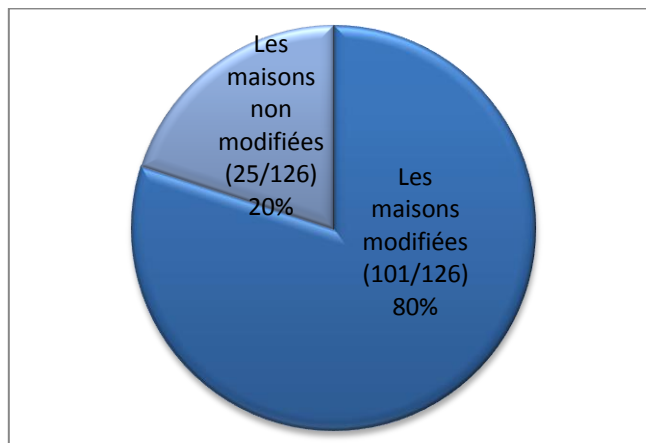
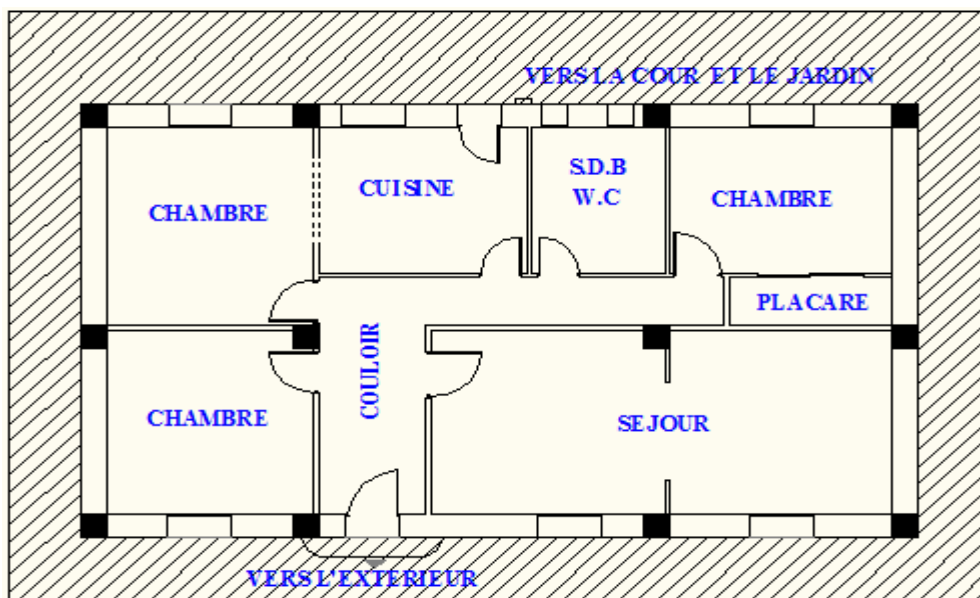


Figure n 03:Graphe interprétant les mutations intérieures dans le lotissement Bon Accueil

La source : Auteur 2011

Ces maisons ont gardé leur aspect original, avec son organisation spatiale et ses caractéristiques architecturales.

Le plan de ces maisons a résisté plus de 70 ans ; l'espace était marqué à travers l'emplacement et l'agencement du mobilier en fonction de la hiérarchisation des différents sous espaces qui structurent le logement. Et afin d'imposer l'empreinte personnelle.



Carte n 32:Le plan de la maison à l'état initial

La source : Auteur 2011

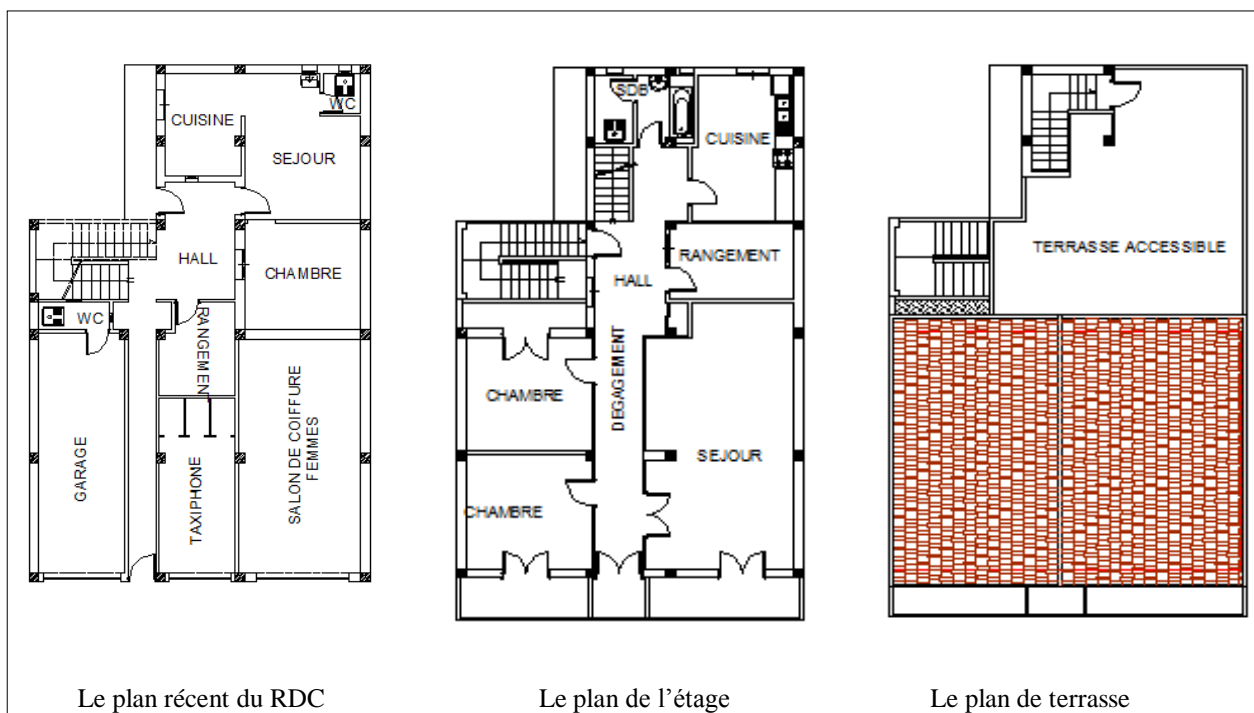
- **Maison modifiée :**

Selon l'enquête sur terrain et l'interview avec les habitants, **80% (101 maisons)**, des maisons ont connue des transformations intérieures de manières différentes, les habitants ont approprié leur espace habitable.

1/ Les maisons démolis et reconstruites :

Les changements sont radicaux et de manière intégrale, exprimant un pourcentage de **40%** (50 maisons), car la nouvelle bâtisse sera réalisée selon un nouveau plan, une nouvelle organisation, avec de nouveaux matériaux de constructions et selon un nouveau esprit car la conception dans ce cas est faite pour les gens qui vont habiter cette maison, à la base de leurs souhaits et même avec leurs participation.

Les usagers de la nouvelle construction disposent, d'une manière ou d'une autre, un pouvoir de choix à un stade ou à un autre au cours du processus de production ; ils témoignent, de ce fait, d'une différence fondamentale par rapport aux usagers de la bâtisse originale où tous leurs est imposé.



carte n 33:Maison modifiée –ilot F –Lot n° :02

La source : Auteur 2011

La disposition de l'ancienne maison été parallèle a la voie mais après une opération de morcellement qu'a subi le lot de terrain, la bâtisse est devenue posée en longueur.

Cette démolition et reconstruction dans un sens différent du premier provoque forcément un changement radicale intérieur et extérieur.

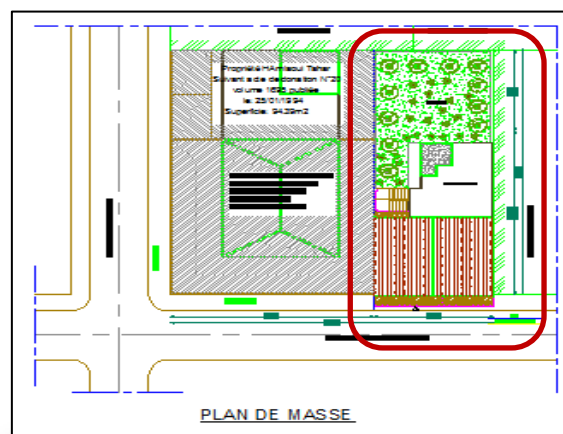


Photo n 103:La façade récente de la maison

La source : Auteur 2011

2/ L'extension de l'espace habitable :

Pour l'extension, l'espace est gagné de manières différentes ou cumulées et les maisons modifiées par extension représentent un nombre de maisons qui symbolisent **23%** (29maisons) des maisons de la cité :

- Restructuration du logement par une couverture totale ou partielle de la cour, ou du jardin accompagnée d'un réaménagement des fonctions qui restent collectives: cuisine, salle d'eau, toilettes.



Carte n 34: Maison modifiée –Ilot H - lot n° :02

La source : Auteur 2011

Dans ce cas le lot possède deux façades, donc le propriétaire a profité de cet avantage et son extension horizontale était indépendante de la bâtisse originale, en préservant une partie de la cour.

Presque la totalité de la partie ajoutée est réservée pour les commerces avec un petit studio, par contre l'étage est un espace habitable.

Dans la majorité des cas de l'extension horizontale des maisons, on remarque l'ajout d'un garage ou bien un local de commerce.



Photo n 104: Maison modifiée Ilot J - Lot n° :03

La source: Auteur 2011.

Certaines maisons ont seulement ajouté un local et une cage d'escalier afin d'avoir une terrasse accessible sans aucune modification intérieure.



Photo n 105 Maison modifiée -Ilot I - Lot n° :08 / Photo n 106: Maison modifiée -Ilot I - Lot n° :03

La source : Auteur 2011

- Extension par surélévation en créant, au vu des surfaces qui s'y prêtent, d'un étage avec un escalier donnant sur l'ancienne cour.

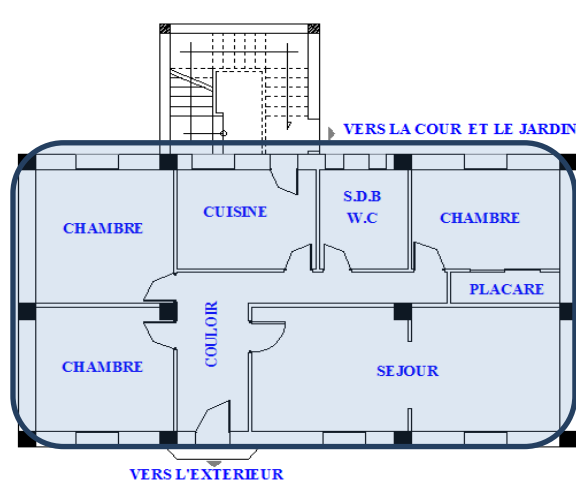
La surélévation peut provoquer des modifications légères et des fois totales, selon la raison pour laquelle l'habitant a adopté cette solution d'extension..

- Dans le cas de réserver le RDC aux commerces, le plan de la maison change entièrement et l'étage devient l'espace habité ; selon une organisation différente de celle qui était au RDC.

Les pièces sont plus spacieuses avec un hall de distribution et des balcons qui donnent sur l'extérieur.

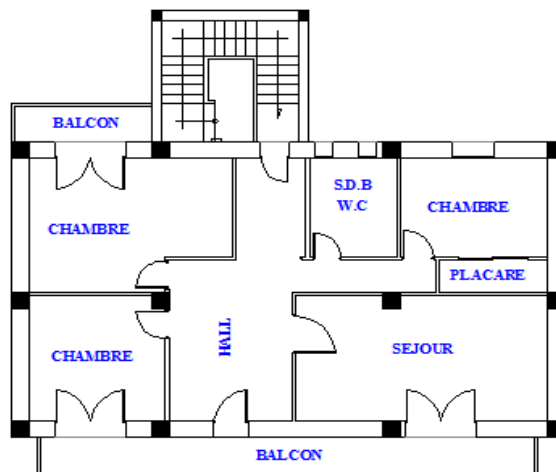
- Comme on peut opter pour la surélévation on gardant le RDC tel qui est, en construisant une cage d'escalier du côté cour ou bien jardin.

L'organisation intérieure du RDC est la même, mais celle de l'étage peut être nouvelle et différente telle qu'on constate dans les photos :



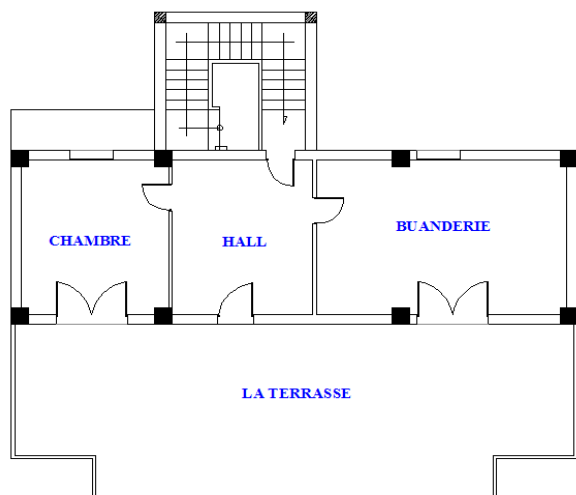
Carte n° 35 : (Ilot F - Lot n° : 02) Le plan du RDC a l'état initial avec l'ajout d'une cage d'escalier

La source : Auteur 2011



Carte n°36 : (Ilot F - Lot n° : 02) Le plan du 1^{er} étage avec modifications légères par rapport au RDC et l'ajout des balcons

La source : Auteur 2011



Carte n° :37 (Ilot F - Lot n° : 02) Le plan du 2ème étage avec terrasse accessible

La source : Auteur 2011



Photo 107 : la façade principale de la maison modifiée (Ilot F - Lot n° : 02)

La source : Auteur 2011

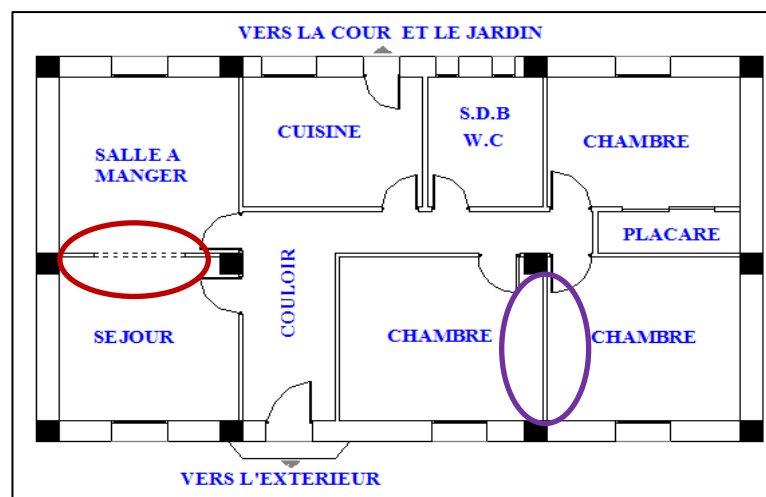
3/ La réorganisation de l'espace intérieur :

Selon l'enquête sur terrain, le total des maisons subissant une réorganisation de l'espace intérieur sont avec un pourcentage de **17%** c.à.d. 22maisons.

La réorganisation peut se résumer dans le changement de fonction sans toucher les limites des espaces définis par les parois, et de cette manière c'est l'aménagement de l'espace qui indique sa fonction, dans ce cas l'appropriation de l'espace se résume dans le marquage de l'espace.

Dans le dictionnaire du logement et de l'habitat « le marquage, par la disposition des objets ou les interventions sur l'espace habité, est l'aspect matériel le plus important de l'appropriation »⁶⁵.

La réorganisation peut aussi s'interpréter à travers la suppression des cloisons pour agrandir les pièces ; ou la création des ouvertures afin de les rendre communicantes : l'une donne sur l'autre.

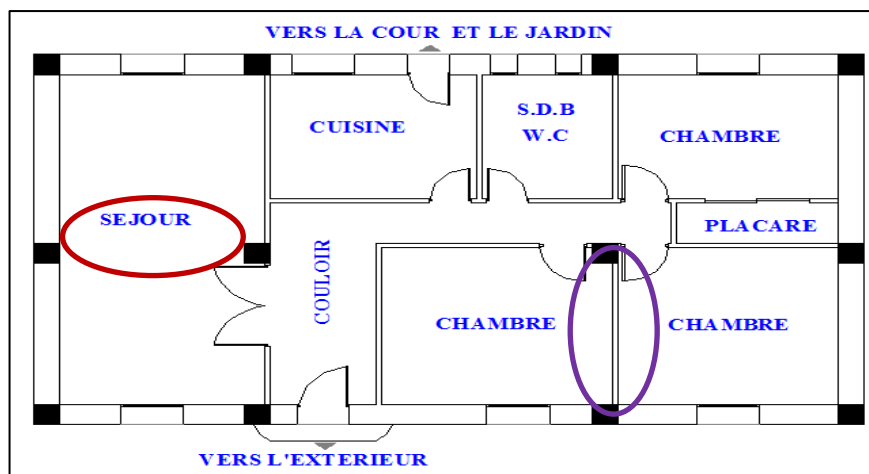


Carte n°38 : La réorganisation intérieure des maisons dans le quartier Bon Accueil

La source : Auteur 2012

On remarque même dans certaines maisons l'ajout des parois divisant généralement le séjour en deux pièces, dont le but est d'augmenter le nombre des pièces.

⁶⁵(Segaud et alii, 2002, p. 28).



Carte n 39:La réorganisation intérieure des maisons

La source : Auteur 2011

La variété des mutations intérieures observées dans les maisons du lotissement BON ACCUEIL, devrait être considérée comme le processus par lequel les membres d'une même famille ou ménage déploient des efforts pour occuper, contrôler, maîtriser, organiser à leur convenance l'espace qu'ils considèrent comme le leur, ou dans lequel ils ont à inscrire un usage.

Donc l'espace logement ne devrait pas s'établir à partir uniquement de ses caractéristiques spatiales fonctionnelles telles qu'elles se dégagent du plan de l'architecte ; en revanche, elle doit être puisée de la définition que lui attribue la famille à partir des pratiques spatiales qu'elle déploie dans son vécu quotidien.

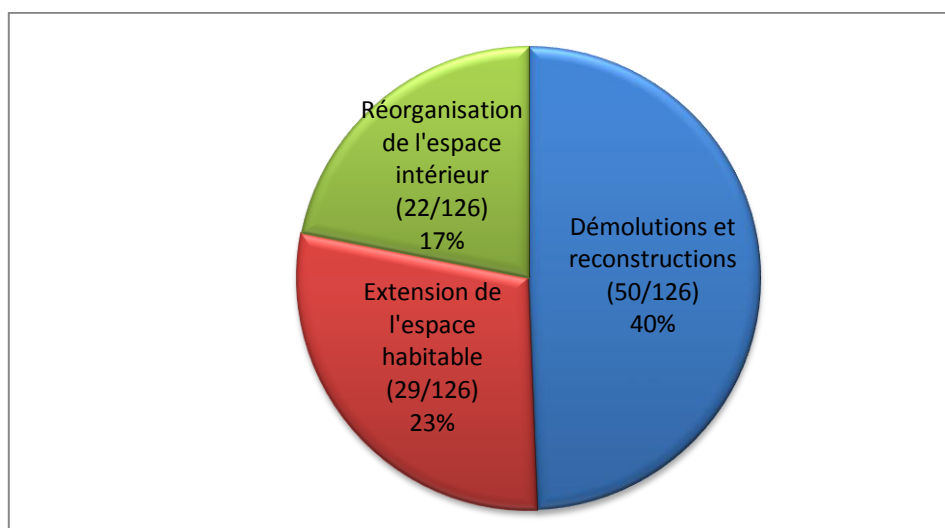


Figure n° 04:Les types de modifications intérieures dans le quartier Bon Accueil

La source : Auteur 2011

Conclusion :

Dans ce chapitre, à travers une analyse urbaine et architecturale du lotissement Bon Accueil et superposition entre ses deux états ancien et récent, on a pu définir les différentes mutations extérieures et intérieures dans le quartier.

Les petites villas du quartier Bon Accueil ont connu des démolitions et des reconstructions, des surélévations, des modifications au niveau de la clôture et des opérations d'entretien et d'embellissement, en plus des modifications intérieures tel que l'extension de l'espace habitable et la réorganisation de l'espace intérieur de la maison.

L'enquête sur terrain et l'interview avec les habitants du quartier, ont permis d'identifier les pourcentages de chaque type de mutation et indiquer les plus importantes.

Le phénomène de démolition et reconstructions est la mutation la plus remarquable au niveau du lotissement Bon Accueil car il représente le pourcentage le plus élevé.

Et pour préserver l'esprit de la cité et son architecture coloniale, on a étudié le lotissement avec tous ses paramètres urbains et architecturaux, afin de rester fidèle à cet ensemble que ce soit par une conservation intégrale ou avec des modifications en respectant le modèle ancien.

Pour protéger un espace en évolution continu on doit connaître et identifier les causes de ses multiples mutations et les facteurs fortement liées à ces transformations.

Quelles sont les sources génératrices de ses mutations au sein du quartier Bon Accueil ?

Introduction :

Le lotissement Bon Accueil souffre aujourd'hui du phénomène de la mutation à l'échelle urbaine et architecturale, son analyse a permis d'identifier la typologie de ces mutations au sein du quartier, mais il faut savoir les sources génératrices de ces mutations a fin de les freiner et d'assurer la protection à cet héritage colonial ayant une valeur urbaine et architecturale très importante.

Le travail analytique et particulièrement l'enquête directe menée à ce sujet et l'interview avec les habitants et les responsables dans les directions de la gestion urbaine montrent l'existence de divers facteurs générateurs des mutations dans le lotissement colonial -Bon Accueil-

Ces facteurs peuvent être classés en deux catégories importantes :

- Les facteurs relatifs à la composante sociale de l'habitant, ses origines, la culture et la recherche de la modernité et sa relation avec son habitation.
- Les facteurs politiques et administratifs relatifs au contexte politique, administratif et juridique de l'intervention sur les quartiers coloniaux.

III-1- les facteurs relatifs à l'habitant du quartier Bon Accueil :

III-1-1-La structure sociale des habitants (l'habitant) :

Les indicateurs sociaux qui sont des indicateurs mesurables doivent être ici explorés pour connaître la composition sociale de la population : sa jeunesse, les profils familiaux, les niveaux d'instructions, les situations par rapport à l'emploi. Les niveaux de ressources forment une indication importante, qui conditionnera les modes d'intervention par la suite.

À savoir l'architecture. « L'architecture donne à voir et à lire le social » ⁶⁴

a/ Les ressources financières et activités professionnelles du chef de famille :

D'après les résultats de l'enquête réalisée au niveau de ce lotissement on fait ressortir la présence des trois catégories socioprofessionnelles suivantes:

- La première catégorie est constituée par des professions libérales (avocats, notaire, médecins,...), des commerçants, des artisans. Ces derniers représentent près de 30%.
- La deuxième catégorie est constituée par des cadres supérieurs et cadres moyens, qui représentent 40%.
- Le reste des occupants de ce lotissement, soit (30%) est représenté par les employés, et retraités.

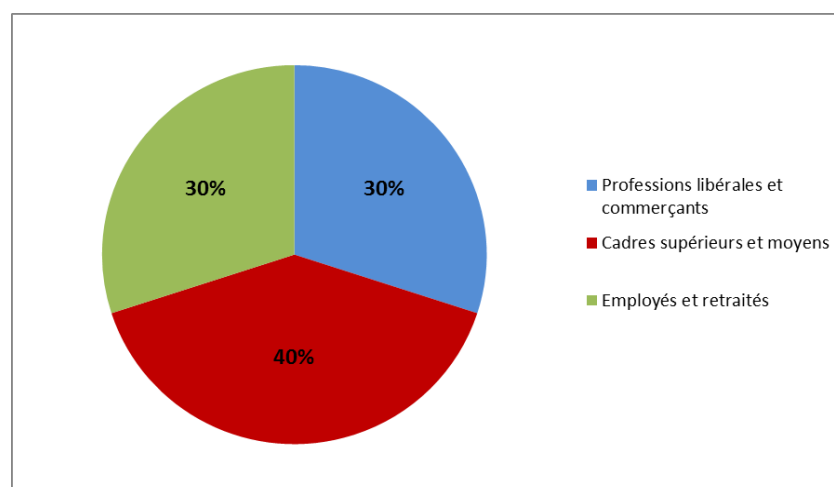


Figure n°05: Les catégories socioprofessionnelles

La source : Auteur 2012

⁶⁴Frémont, Chevalier, Héryn, Renard, (1984), Géographie sociale, Masson, Paris. p. 116.

Mais avec l'évolution de ce quartier on assiste à l'ajout de l'activité commerciale dans les maisons des différentes catégories sociales.

En termes de revenue mensuelle, la majorité des habitants déclarent avoir des ressources

Supérieures à 25000,00 DA /mois ; comme on remarque que la majorité des membres de la même famille ont une profession et donc un revenu mensuel stable.

Donc la catégorie dominante des occupants du lotissement de la cité bon accueil présente un niveau économique allant du moyen à relativement aisée.

b/ Occupation du chef de famille :

Au niveau du lotissement BON ACCUEIL, près de 70% des chefs de famille enquêtés, sont en activité ; le reste des résidents soit 20% déclarent être en retraite et en chômage près de 10%.

Ce lotissement dont la création remonte à 1932 abrite une population avec les différentes tranches d'âge, avec la prédominance de la tranche des âgées (50-70) car ils sont censés les premiers qui ont occupés la cité après l'indépendance avec la présence d'un pourcentage important des deux générations suivantes.

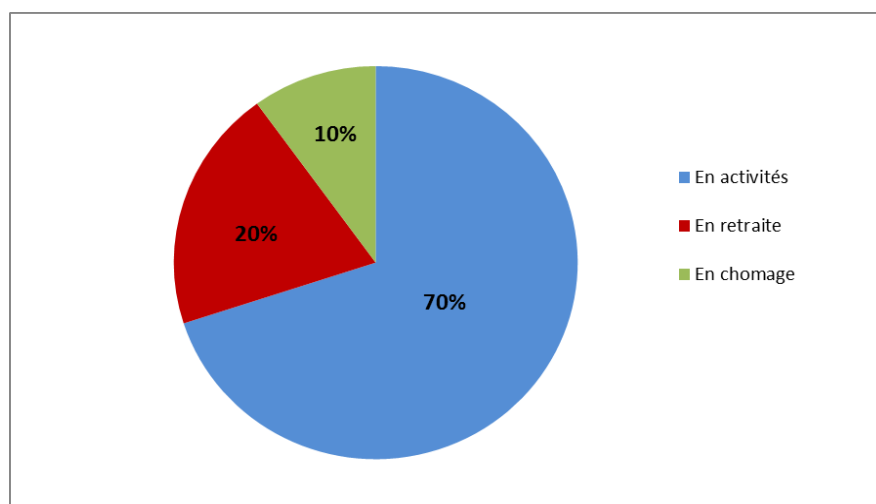


Figure n°06: Occupations des chefs de familles

La source : Auteur 2012

c / Niveau d’instruction des chefs de famille et de leurs enfants :

Le lotissement est colonial, et ses habitants sont de l’époque post-indépendante de l’Algérie. Comme il y a une grande partie de la deuxième génération ayant un âge compris entre (40-50) ans, Cette génération a bénéficié d’une scolarisation relativement adéquate. Ces derniers ont donné naissance à une troisième génération de (01-30) ans

Le résultat de l’enquête confirme que la majorité des chefs de famille ont un niveau d’instruction variant entre : le primaire, le secondaire ou l’universitaire. C’est ainsi qu’on retrouve dans ce lotissement :

- 25% des chefs de famille ont une formation universitaire.
- 32% des chefs de famille ont une formation secondaire.
- 24% des chefs de famille ont le niveau du BEF
- 09% des chefs de famille ont le niveau primaire
- 10% des chefs de famille sans niveau d’instruction

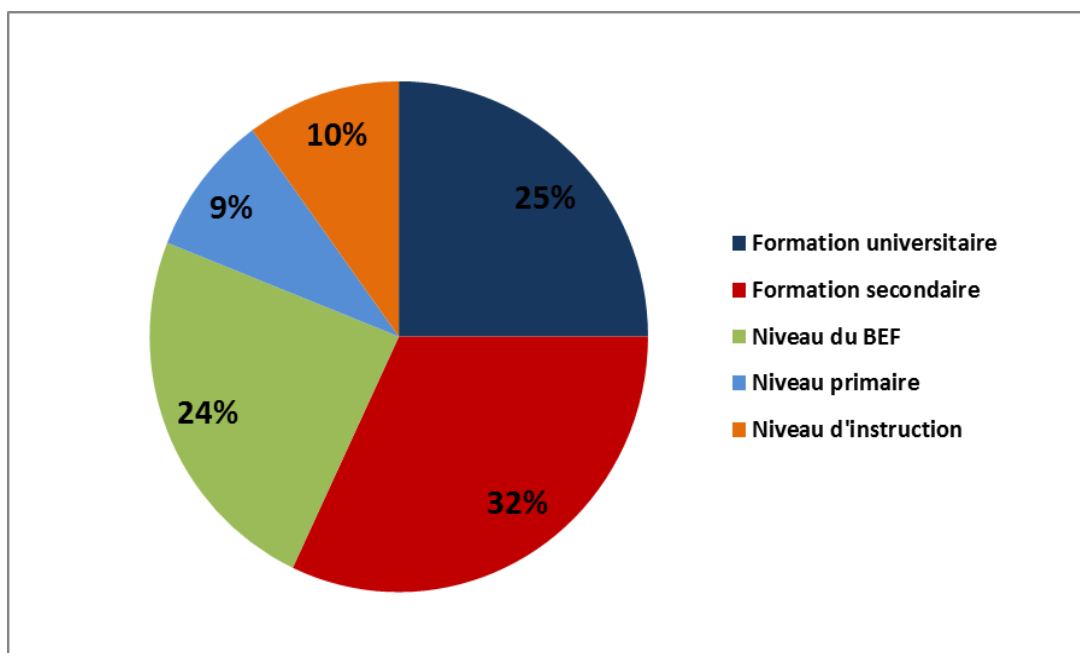


Figure n 06:Niveau d’instruction des chefs de famille et de leurs enfants

La source : Auteur 2012

III-1-2-L'impact des ressources financières sur l'aspect des constructions :

A l'intérieur du même tissu urbain du lotissement on va de la maison aux finitions très modestes jusqu'à la villa au traitement très luxueux.

A la diversité des styles architecturaux, s'ajoute le mélange de constructions achevées à d'autres inachevées. Ceci n'est que la preuve de l'écart des capacités financières des propriétaires du lotissement.

La diversité des situations socio professionnelles, de la composante humaine qui occupe ce lotissement se traduit par une variété de style de construction

La plupart des maisons dans cette cité ont gardé leurs aspects initiaux, malgré il faut signaler que durant les dernières années le taux des mutations dans le quartier augmente de façon très rapide

Pour le cas des maisons sauvegardant leurs caractères anciens : une partie importante de la population de la cité Bon accueil reste attachée à ces conditions de vie à cause de leurs ressources très limitées, au point qu'il lui est impossible de transformer ou de restaurer ses habitations touchées par la vétusté.

Dans ce sens, c'est au niveau de la classe sociale des retraités que l'on retrouve de façon majoritaire les constructions constituées d'un RDC ou bien au maximum surmonté d'un étage ; même les clôtures sont avec l'ancien traitement.

La surélévation des maisons est un des types de modification des maisons très remarquable dans ce lotissement.

La surélévation devient une possibilité d'extension, cette extension est une conséquence dans la majorité des cas à l'extension de la famille qui s'agrandit par le mariage des fils, Donc le père de famille cherche à résoudre le problème d'exiguïté de logement en créant des logements supplémentaires, pour les familles qui composées de plus d'un ménage et réserve généralement le rez-de-chaussée aux commerces.

Actuellement la pression qui s'exerce sur le foncier rend souvent cette solution définitive du fait qu'elle est adoptée par la plupart des ménages.

Les habitants justifient ce recours par des données essentiellement économiques et financières tout en masquant les transformations d'usages.

Au cours des dernières années le phénomène observable dans ce quartier c'est bien la démolition et la reconstruction des maisons ; car des fois le propriétaire cherche de nouvelles conditions de confort.

Dans le cas contraire, elles sont vendues à de riches acquéreurs, n'hésitant pas à payer le prix fort pour s'accaparer non de la belle maison mais du lot de terrain afin de bâtir une nouvelle villa plus spacieuse. Les vendeurs sont généralement des héritiers qui voient dans ces maisons une source d'argent leur permettant d'améliorer leurs conditions de vie.

Après sa rénovation, la construction sera en meilleur état physique, généralement refaite dans un style différent du précédent et avec un plus grand nombre d'étages. L'espace intérieur est également réorganisé d'une manière qui répond au mieux aux besoins de ses usagers. Donc ils visent à adapter ces constructions à des organisations spatiales correspondant au mode de vie actuel.

Les raisons qui ont mené à l'alternative de la rénovation est que la rénovation répond surtout à des besoins d'extension ; elle va parfois au-delà de l'amélioration de l'état physique de l'habitation et vise plutôt l'exploitation de la construction pour un nouvel usage qui soit d'une rentabilité économique à travers la création de commerces, de bureaux ou même de locaux à louer.

C'est dans la classe sociale ayant un revenu conséquent qu'on assiste beaucoup plus à ce type d'opération ; Cette position sociale leur a facilité la construction de maisons individuelles imposantes et présentant généralement un aspect achevé.

Au vu de ce qui précède on peut dire que la diversité des formes de constructions (construction en hauteur, taux de finition et aussi la durée du chantier) et de styles architecturaux observés n'est que le reflet des situations économiques et financières des différents groupes qui constituent les chefs de famille.

III-1-3 : Les origines des habitants :

Avant l'indépendance, la majorité de la population algérienne vivait en milieu rural ; le reste habitait les villes. À l'exception de quelques familles qui ont bénéficié de la promotion immobilière dans les nouvelles cités construites alors dans la périphérie, la plus grande partie de la population algérienne citadine était installée plutôt dans les tissus anciens de type traditionnel, dans les logements auto construits situés dans la périphérie ; ou dans les cités de recasements.

Au départ des Européens, le parc logement restait alors vacant. Ce qui a constitué un véritable centre d'accueil, aussi bien pour la population qui vivait en milieu urbain, que pour celle qui venait de la campagne. Ceci allait en fait offrir à ces populations un cadre d'apprentissage en matière d'habiter à l'euro péenne.

Il faut mentionner qu'un ménage qui habitait auparavant dans la ville, ou qui occupait un logement de type colonial, ou encore dont la grande famille à laquelle il appartient et lui-même étaient installés dans la ville depuis très longtemps.

Ce type de ménage est censé acquérir une certaine expérience en matière d'habiter dans la ville. Son comportement et son attitude face au logement de type colonial qu'il occupe actuellement, sont a priori différents de celui qui a une autre origine géographique ou qui habitait en milieu rural.

La culture urbaine des usagers ou leur maturité citadine, apparaît dans la façon d'habiter la maison, dans son organisation et son aménagement.

III-1-4 : Le rôle de la culture et la recherche de la modernité :

L'importance accordée à l'influence de la culture sur l'utilisation de l'espace suggère que lorsque les règles culturelles changent, les activités appropriées à plusieurs milieux changent aussi. En fait, ceci est relatif à certains aspects du comportement et du mode de vie sont constants, ou changent très lentement alors même que la forme bâtie se renouvelle. Le remplacement des anciennes formes est souvent dû à l'attrait, voire au "prestige" de la nouveauté plutôt qu'à une désuétude des formes de l'espace par rapport au mode de vie. D'une façon générale, on peut admettre que différents phénomènes humains présentent

différents degrés de constance et aussi qu'ils changent à des rythmes différents (Rapoport, 2003).

III-1-5 :L'espace porteur du message et de valeur et l'effet de la mémoire : des facteurs empêchant les mutations du cadre bâti :

D'après les résultats de l'enquête sur terrain, on a observé que la majorité des gens qui n'ont pas changé l'aspect de leurs maisons ont adoré ce style de logement avec toutes ses caractéristiques fonctionnelles, organisationnelles et esthétiques.

Cette catégorie regroupe généralement les anciens habitants de la cité, qui sont habitués à cette organisation intérieure et le style de la maison coloniale, en insistant sur le jardin et la clôture basse donnant sur la rue.

Les gens âgées et les héritiers de ces habitations ont proclamé que l'intimité des espaces et les souvenirs qu'ils portent, avec leurs enfants qui ont abandonnés maison ou leurs parents qui ont quittés la vie, méritent d'être sauvegarder pour tout le reste de leurs vies.

On peut dire qu'ils aimaient leurs souvenirs dans cette maisons et pour les sauvegarder et vivre avec, ils ont protégé l'état physique de leurs habitations et ici intervient la nostalgie de l'espace.

« Notre maison est la garante de notre intimité, à laquelle nous tenons comme à un droit inaliénable. Suscitant à foison sentiments, pensées et actions, elle nous reflète, dit qui nous sommes vraiment. Modelée par un constant projet d'appropriation, elle est une œuvre où le soi se reconnaît. »⁶⁵

III-1- 6: Autres causes qui empêchent et favorisent les transformations :

- L'abondant des maisons empêche leurs mutations mais favorise leurs vétustés.
- La location des logements diminue le taux des transformations car les locateurs n'ont pas le droit de modifier, à l'exception de l'aménagement intérieur qui reste à leurs portés.

⁶⁵Perla Serfaty-Garzon ,Chez soi « Les territoires de l'intimité »,Editions Armand Colin. (2003) ISBN .

- Le changement de vocation produit généralement des transformations dans le logement.
- Certaines familles ont vendu une partie du lot, cette initiative produit des changements à l'échelle architecturale au niveau de la bâtisse et la clôture, ainsi qu'à l'échelle urbaine au niveau du tissu urbain.

D'après ces interprétations on peut dire aussi que comme l'habitant a pu changer son cadre de vie, le logement de son tour a pu laisser son empreinte sur le comportement de son usager.

III-2 : Les facteurs politiques et administratifs relatifs au contexte politique, administratif et juridique de l'intervention sur les quartiers coloniaux –Le quartier Bon Accueil- :

Dans cette partie notre objectif est de mettre en évidence les dysfonctionnements au niveau du pouvoir public et leurs causes constituant des freins à l'intervention sur les quartiers anciens dans la ville de Guelma et en Algérie de façon générale, car on assiste au même phénomène dans toutes les villes Algériennes.

L'héritage bâti légué par la colonisation a constitué la base d'un nouveau cadre de vie de la société mais n'a toujours pas reçu la place qu'il mérite en matière de préservation et de mise en valeur.

La vulnérabilité des édifices est en hausse par manque d'entretien, par les transformations internes et externes qui s'opèrent sans contrôle et sans études préalables.

Ces altérations sont telles que des façades coloniales entières sont remplacées par de nouvelles formes architecturales. Cette mutation tend à changer le paysage urbain et participe à la disparition lente de cet héritage encore méconnu, pourtant exceptionnel⁶⁶

Et pour cette raison il est indispensable que les pouvoirs publics, les architectes et les urbanistes interviennent et cherchent à maîtriser ces mutations.

⁶⁶ Chiraz Mosbah, article publié dans Qantara, magazine de l'institut du monde Arabe 2005-2006

III-2-1- Les principaux acteurs concernés par les quartiers anciens en Algérie:

A travers les entretiens réalisés lors de l'enquête menée sur le quartier ancien - Bon Accueil- dans la ville de Guelma, nous avons pu relever certaines informations sur les rôles respectifs que jouent actuellement les principaux intervenants concernés par les quartiers anciens de la ville de Guelma.

En effet nous avons pu constater que les principaux acteurs sont l'Etat (représentés par les ministères et la wilaya), la commune en tant qu'acteur direct chargé de la gestion de proximité des quartiers anciens et l'OPGI (office de promotion et de gestion immobilière), doté d'un département "réhabilitation", chargé d'entretenir et de réhabiliter les immeubles existants, notamment dans les quartiers anciens.

a/ Les approches de l'Etat vis -a- vis du bâti ancien:

En ce qui concerne la sauvegarde et la réhabilitation des bâtiments anciens de l'époque coloniale, il n'y a ni une approche patrimoniale destinée à conserver des œuvres architecturales de grande valeur, ni une approche socioéconomique dans un objectif de valoriser et de moderniser un patrimoine immobilier et un habitat, en améliorant la qualité architecturale des immeubles et logements existants.

Là aussi les interventions de l'Etat sur le bâti ancien concernent exclusivement des édifices publics importants, à travers des projets à portées globales.

L'Etat encourage quelque fois la démolition d'immeubles anciens afin de déloger des habitants en périphérie et de récupérer du foncier au centre ville.

On peut donc affirmer qu'il n'y a tout simplement pas de volonté politique d'intervenir sur les quartiers anciens afin de les conserver, de les valoriser et de les moderniser.

b/ Le rôle de la wilaya dans l'intervention sur les quartiers anciens:

D'après la loi 90-09 du 07avril 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme (code de wilaya): la wilaya a un statut particulier entre collectivité territoriale et

administration déconcentrée de l'Etat. Elle serait chargée à la fois d'appliquer la politique et les instructions de l'Etat à l'échelle régionale et de répondre aux objectifs et aux besoins locaux en travaillant avec les communes. Elle assurerait également la convergence des politiques sectorielles sur son territoire.

Au sein de la wilaya, il y a la DARQ (direction de l'aménagement et de la restructuration des quartiers anciens et l'habitat existant. Elle travail en principe en complémentarité de ses missions avec celles de l'OPGI, chacun de ces deux organismes a des programmes d'intervention, qu'il exécute aveuglement, sans qu'il ait une concertation entre les deux, une coordination des actions ou un quelconque échange d'informations.

La DARQ peut entreprendre des travaux d'amélioration de certains espaces publics et à la fin des travaux, les services de l'APC détruisent le revêtement fraîchement exécuté, pour intervenir sur un réseau en sous sol.

C'est le fréquent exemple qu'on assiste souvent dans nos villes, entre des services divers. Ce qui interprète le non complémentarité entre les déférentes directions de la wilaya.

Comme il est nécessaire de signaler que la DARQ est une direction qui n'existe pas dans toutes les wilayas des villes Algériennes.

La wilaya qui représente l'Etat à l'échelle régionale, se caractérise par un caractère irrationnel dans ses décisions et se préoccupe de l'apparence et pas de vrais problèmes de la ville, des enjeux locaux des quartiers et du citoyen.

c/ Les approches et les interventions de la mairie:

Pour saisir le rôle réel de l'APC dans la gestion urbaine et vérifier les déclarations recueillies lors des entretiens, nous allons commencer par saisir le code de la commune dans la législation Algérienne.

Selon la loi n 90-08 du 07 avril 1990 relative à la commune (code communal),on peut conclure que l'APC, en tant que collectivité territoriale de base, a le devoir d'esquisser une stratégie de développement local, réunissant les enjeux économiques, sociaux, urbains ,d'habitat, patrimoniaux...,en cohérence avec la politique globale de l'Etat.

La stratégie locale basée sur la réalité des besoins locaux, parmi les quelles: protéger le patrimoine architecturale et urbain et le caractère des quartiers, promouvoir le développement et l'amélioration de l'habitat existant et améliorer le cadre de vie des habitants. Pour cela les communes peuvent initier des opérations d'interventions sur les quartiers de leurs territoire suite aux délibérations de l'APC et a la vérification de la légalité par le wali.

Mais dans la réalité le rôle que joue l'APC dans l'intervention sur les quartiers anciens en Algérie n'est pas clair, car elle est indispensable par sa proximité, sa connaissance relative des problèmes locaux, mais elle ne trouve pas sa place dans le processus décisionnel. Elle se trouve souvent entrain d'appliquer des instructions de l'Etat.

D'après les entretiens effectués et contrairement au rôle que lui confi la loi 90-08, l'APC joue un rôle élémentaire de gestion locale de proximité, ses actions sont superficielles et elle n'a pas de stratégie globale de développement.

Concernant le bâti ancien, elle ne peut que signer les arrêtés de péril pour éviter le danger des immeubles dégradés.

L'APC est réellement soumise a une centralisation et une autorité excessive de la part de l'Etat à travers le wali ce qui explique les blocages que rencontre l'APC dans l'exercice de son rôle ,mais il est indispensable de mentionner que les APC font preuve d'un déficit d'organisation interne et de compétence des élus et de service technique, en plus elles souffrent du manque de procédures juridiques lui permettant d'agir efficacement.

III-2-2 : Outils d'intervention et réglementations:

Au centre de la problématique de l'espace ancien et de sa sauvegarde, se situent plusieurs éléments qui sont, les normes et règles concernant la production architecturale et urbaine et les méthodes de planification de sauvegarde.

Le cadre juridique et réglementaire constitue le premier support de toute action entreprise sur l'espace.

C'est pour cette raison qu'un bref aperçu de ces outils nous semble obligatoire pour montrer la faiblesse du système législatif.

a/ Dispositif de planification et de programmation:

- Outils à vocation générale:

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU) et son application en quartiers anciens:

Cet instrument d'urbanisme est le plus souvent muet sur le devenir des tissus existants, notamment les quartiers et les centres anciens.

L'attention est focalisée plus sur les nouvelles extensions urbaines.

Ce document reste un outil de planification à vocation générales, ce pendant il pourra contribuer de façon efficace à redonner à ces centres historiques une place importante au sein de la ville, mais malheureusement, ce document n'arrive pas à réaliser ses objectifs.

- Le plan d'occupation des sols(POS) et son application en quartiers anciens:

Il fixe des droits quantitatifs à construire et des dispositions techniques sans prendre en compte la morphologie urbaine existante et les différents enjeux du quartier.

De plus, il ne s'applique guère au traitement et à la mise en valeur du bâti existant, alors que les politiques d'aménagement vont majoritairement dans le sens, et pour les protéger.

- Les outils plus spécifiques aux quartiers anciens: les secteurs sauvegardés.

Les centres et les quartiers anciens présentant un intérêt historique, architectural et urbain, peuvent être protégés.

Un secteur sauvegardé: est un ensemble urbain dont la protection et l'évolution sont assurées dans un périmètre délimité par un arrêté interministériel, pour lequel un document d'urbanisme de détail est élaboré: **le plan de sauvegarde.**⁶⁷

⁶⁷Révision du PDAU intercommunal de GUELMA-BELKHEIR-EL FEDJOUJ-BENDJERRAH, DUC de Guelma, 2009.

Par l'intermédiaire de cet instrument, la loi vise à associer sauvegarde et mise en valeur, dans une démarche qualitative d'urbanisme, d'où tout en préservant architecture et cadre bâti; on recherche une évolution harmonieuse des quartiers anciens.

L'étude de secteur sauvegardé devra s'appuyer sur des analyses très fines à toutes les échelles significatives d'intervention et de gestion, partant de l'analyse urbaine à l'analyse architecturale particulières afin d'arriver à des opérations adéquates au maintien de ces tissus et leurs évolutions.⁶⁸

- Les outils opérationnels d'intervention:

Les outils opérationnels créés comme complément au secteur sauvegardé doivent permettre d'initier, de manière cohérente, sur un ou plusieurs espaces identifiés, un ensemble d'action visant à rétablir leur fonctionnement normal, sur les plans financier, technique et social.

Ces derniers aussi n'ont pas réussi à atteindre leurs objectifs car, concrètement tout ça est lié essentiellement au manque des moyens matériels, aux difficultés que posent généralement les opérations de sauvegarde et qui sont:

- Manque de main d'œuvre qualifiée
- Le laxisme des administrations
- Le manque des normes et les règles urbanistiques...

b/ Les principaux textes législatifs et décrets exécutifs en Algérie en rapport avec la gestion et l'intervention sur les quartiers anciens:

- Le décret n° :83-684 du 26 Novembre 1983, fixant les conditions d'interventions sur le tissu urbain existant.
- Le programme d'intervention décrit dans ce décret, comprend essentiellement les actions de relogement des habitants d'affectation du sol récupéré, l'objectif étant le recyclage du foncier et non pas le recyclage de la ville.

⁶⁸Révision du PDAU intercommunal de GUELMA-BELKHEIR-EL FEDJOU DJ-BENDJERRAH, DUC de Guelma, 2009.

- La loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire; définit l'aménagement du territoire comme cadre de référence pour la conservation ; la préservation et l'utilisation de l'espace et crée la fonction entre les activités des différents secteurs nationaux.

- La loi 90-29 du 01 décembre 1990, relative à l'aménagement et à l'urbanisme:

Les articles évoquant la mise en œuvre des instruments (PDAU et POS) parlent de terres urbanisées, non pas de quartiers ou de bâtiments existants, de vécu et d'habitants.

Cette loi ne traduit pas une approche intégrée et durable des quartiers anciens en tant qu'habitat à requalifier, elle n'évoque aucune réglementation spécifique accordée aux quartiers anciens, destinée à les protéger.

- Le décret exécutif n° 03-324 du 05 octobre 2003, portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés(PPSMVSS).

Ces plans fixent les règles générales d'utilisation des sols et des conditions architecturales assurant la conservation du cadre urbain sont établis en fonction de dispositions du PDAU.

- La loi n98-04 du 15 juin 1998, relative à la protection du patrimoine culturel.

Cette loi a pour objectif de définir le patrimoine culturel de la nation, d'édicter les règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur et de fixer les conditions de sa mise en œuvre.

Elle inclut dans le patrimoine culturel de la nation, tous les biens immobiliers existants sur le sol national, légués par les différentes civilisations qui se sont succédées de l'après histoire à nos jours, donc elle n'exclut pas le patrimoine de l'époque coloniale.

III-2-3 : La place du lotissement colonial - Bon Accueil - dans le contexte politique, administratif et juridique :

Le lotissement -Bon Accueil- est l'un des principaux quartiers coloniaux de la ville de Guelma, et celui qui a subi les plus grandes mutations au sein de son tissu urbain.

Ces dernières années on assiste à un changement de sa physionomie à travers des opérations de démolitions, reconstructions, surélévations et autres...

La majorité de ces transformations ont été autorisées par les pouvoirs publics, c'est pour cette raison qu'il est indispensable de savoir la position des pouvoirs publics envers la préservation et la mise en valeur des quartiers anciens en Algérie.

a/ Attitudes des pouvoirs publics dans la ville de Guelma envers le quartier colonial Bon Accueil :

Lors des enquêtes effectuées, et à travers l'entretien avec les responsables du service d'urbanisme de la DUC de Guelma et le service technique de l'APC de Guelma, tous les responsables affirment que le problème de dégradation des quartiers anciens a pour cause Primordiale, l'absence d'une réglementation urbaine et architecturale spécifique destinée à encadrer les actions privées ou celles des collectivités locales.

Et ce qui est plus grave c'est que le quartier Bon Accueil de l'époque coloniale n'est pas couvert par des POS, il est soumis à la réglementation générale d'urbanisme, et par conséquent aucune règle spécifique destinée à le protéger réellement.

Vue cette situation les pouvoirs publics se trouvent incapables de freiner les mutations agressives qu'a connu le lotissement ni d'assurer sa bonne gestion, malgré qu'ils sont conscients de cette évolution anarchique qui bouleverse ce tissu urbain très particulier parmi plusieurs qui existent au sein de la ville et efface une partie de l'identité de la ville de Guelma.

De cette conversation avec les responsables de la gestion urbaine on a pu cerner le premier facteur qui favorise la dégradation du quartier et empêche le contrôle et la maîtrise de l'évolution.

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et quelques dispositions applicables dans cette zone décrites dans le PDAU sont le seul outil de gestion pour ce quartier.

- Les orientations du PDAU :

Selon les orientations du PDAU, le lotissement Bon Accueil est inclus dans la zone du tissu historique(**Uh**) et précisément dans la zone du tissu historique à sauvegarder(**Uh1a**).

- Vocation et caractéristiques de la zone Uh1a dans le PDAU :

La zone du tissu historique à sauvegarder :⁶⁹

C'est la zone qui constitue centre-ville de l'agglomération chef-lieu de wilaya Guelma, une zone d'urbanisme et d'architecture coloniales avec une trame bien régulière de forme en damier, son architecture de l'époque coloniale, l'opération préconisée dans cette zone est la sauvegarde et la réhabilitation de ce genre d'architecture qui reste apprécié jusqu'à nos jours.

Il y a aussi l'existence à l'intérieur de cette zone des sites historique à sauvegarder comme :

- Le théâtre romain, classé en 1900 faisant partie du patrimoine national.
- La muraille de la caserne de l'époque romaine, classé le 03/11/1999.
- La mosquée el atik de l'époque turque.
- Les remparts de la ville de la période de l'occupation française.

Ce lotissement colonial -Bon Accueil- comprend un habitat individuel à maintenir.

⁶⁹Révision du PDAU intercommunal de GUELMA-BELKHEIR-EL FEDJOUJ-BENDJERRAH, DUC de Guelma, 2009.

- L'emploi contradictoire des orientations du PDAU dans le lotissement -Bon Accueil-:

On remarque que malgré l'insertion du quartier Bon Accueil dans la zone du tissu historique à sauvegarder, aucune opération de sauvegarde n'est prise en charge, le tout est en train de se transformer sans limites et les décideurs municipaux restent indifférents aux mutations.

Il est mentionné aussi que l'habitat dans cette zone est un habitat à maintenir alors qu'on assiste à des démolitions et des reconstructions avec un taux élevé et le service technique de l'APC et le service d'urbanisme ne refusent pas les permis de démolir, de construire et le permis de morcellement.

Même les modifications sur élévation et par extensions ainsi qu'autres, ont été régularisé avec l'avènement de la loi 08-15, le certificat de conformité est devenu très facile à avoir.

Le terme réhabilitation n'apparait pas du tout dans les missions des services de l'APC , le bâti ancien n'ai évoqué que pour parler d'immeuble menaçant ruine et du risque qu'il peut engendrer , la volonté de mener des réflexions stratégiques sur les quartiers anciens, n'est pas perceptibles car le bâti ancien est abordé comme réserve foncière ou danger d'écroulement.

- Emprise au sol⁷⁰ :

Pour **Uh1a**, il est indiqué dans le PDAU qu'il est indispensable de garder la même emprise au sol des constructions existantes en cas de reconstruction.

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle réservée à l'habitat, le reste du terrain constitue la surface accessoire.

⁷⁰Révision du PDAU intercommunal de GUELMA-BELKHEIR-EL FEDJOUJ-BENDJERRAH, DUC de Guelma, 2009.

On remarque au sein de la cité Bon Accueil le non-respect du CES indiqué dans le PDAU, car la majorité des maisons reconstruite occupent la totalité du lot et même les cas de l'extension de la maison vers le jardin ou bien la cour.



Photo n 108:Construction avec un CES de 100%

La source : Auteur 2011

- Hauteur des constructions :(Article 24)

Pour UH1a, il faut respecter la même hauteur des constructions existantes en cas de reconstruction.



Photos n 109.110:Des photos des maisons qui ne respectent pas la hauteur des maisons anciennes

La source : Auteur 2011

Ce qui est imposé dans le PDAU c'est de ne pas dépasser la hauteur des maisons existantes qui est le RDC dans ce lotissement ; mais aucune maison reconstruite n'a respecté cette norme imposée dans le PDAU, et on remarque fréquemment des maisons avec un R+2 et même un R+3.

- Aspect des constructions :

Dans les zones partiellement bâties, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des

constructions avoisinantes peut être refusée, ou subordonnée à des prescriptions spéciales définies par la loi et règlements en vigueur. (Article 25-2).

Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions principales dans le respect des règles d'architecture et de construction.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2.40 m le long des voies de circulation, la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à 1.50m mesurée à partir du trottoir.

Dans le lotissement on trouve des variétés de types de clôtures sans prendre en considération la notion d'harmonie et sans penser à la façade urbaine de la cité



Photos n° 111.112 : Le non respect de l'auteur réglementaire de la clôture

La source : Auteur 2011



Photo n°113 : Le non respect de la hauteur et l'aspect Photo n°114 : La suppression de la clôture réglementaire de la clôture

La source :Auteur 2011

Chacun construit à sa façon, avec son propre gout et un mélange de matériaux de construction, certaines clôtures dépassent leurs parties pleines même les 2m,

comme il existe aussi des cas où on assiste à la suppression des clôtures afin d'utiliser toute la surface.

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme :

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme sont le seul outil de gestion à la disposition des pouvoirs publics appliqué sur les quartiers anciens, elles sont composées des normes suivantes:

- La clôture ou l'alignement de toute construction doit respecter la règle du recul minimum de quatre mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Toutes constructions doivent respecter la hauteur moyenne du cadre bâti environnant et s'y inscrire en harmonie.

Ces deux dispositions sont inscrites dans la loi 90-29, mais elles ne sont respectées que rarement.

Le lotissement Bon Accueil a bénéficié d'une opération d'amélioration urbaine ;

Cette opération concernait uniquement la voirie, le revêtement des trottoirs ainsi que le jardin public (Gbaïlia Lakhdar).

Ces règles restent générales et abstraites, au lieu qu'elles protègent ces tissus anciens dans leurs évolutions à travers le temps et face à tous les facteurs favorisant leurs anarchies, au contraire elles les encouragent à s'évoluer tous de la même façon et dans un sens unique.

Car lorsqu'on applique la même règle sur des tissus de types différents, on accélère leurs dégradations et leurs bouleversements, et le résultat sera des tissus semblables sans caractères spécifiques et sans valeurs.

Pour la sauvegarde et la mise en valeur de nos quartiers anciens, il nous faut des réglementations et des normes plus claires et plus spécifiques, sérieuses et soucieuses de protéger nos tissus anciens et réfléchir à tout ce qui va être un tissu ancien à l'avenir.

Conclusion :

Les maisons de l'époque coloniale sont de très élégants objets architecturaux, mais leurs vraies valeurs résident dans le rapport qu'elles entretiennent avec le lieu qui les contient, elles font partie de l'imaginaire des lieux, si on démolit une construction, on supprime une partie du quartier.

A partir des enquêtes effectuées sur le terrain, nous sommes convaincu de la participation de l'habitant dans les mutations qu'a connu son quartier, nous avons pu ressortir les différents facteurs provoquant des forces agissantes chez l'utilisateur et qui se matérialisent par des pratiques spatiales et se manifestent de plusieurs manières d'appropriation de l'espace.

La majorité des transformations sont faites en contradiction avec les orientations du PDAU, mais avec l'accord des pouvoirs publics, l'absence des règles et normes spécifiques aux quartiers anciens dans la législation Algérienne empêche la protection de ces tissus.

Ces carences nous renvoient à la confirmation de la deuxième hypothèse qui se résume dans la négligence des pouvoirs publics et l'absence d'un dispositif décisionnel rationnel pour intervenir sur les quartiers anciens.

Synthèse de la deuxième partie :

La ville de Guelma a connu ces dernières années une mutation significative de son paysage urbain, conséquence de grands travaux.

Ces mutations sont visibles et spectaculaires dans les quartiers coloniaux surtout les lotissements.

Chaque quartier, quelque soit sa situation dans la ville, possède ses propres caractéristiques, des valeurs et des problèmes propres à lui, et toute intervention sur un quartier doit être basée sur un diagnostic performant et pluridisciplinaire, afin de tenir compte de tous les enjeux à la fois.

Notre recherche s'est focalisée sur le quartier Bon Accueil, le lotissement dont le phénomène de l'évolution anarchique est très remarquable.

A travers cette analyse du quartier à l'échelle urbaine et architecturale, on a pu ressortir ses caractéristiques et la typologie de ses transformations et grâce aux investigations et enquêtes effectuées sur le terrain et dans les institutions en charge de la ville et des quartiers anciens, nous avons pu confirmer les hypothèses de départ de ce mémoire qui proposait deux facteurs clés à l'origine de cette évolution des quartiers anciens de l'époque coloniale: l'appropriation de l'espace par ses habitants, et la négligence des pouvoirs publics de la prise en charge de ces quartiers et l'absence d'un cadre juridique et réglementaire pour leur préservation et leur sauvegarde.

Si on veut réellement sauvegarder toutes les valeurs de la ville, il faudrait apprendre à parler en termes de quartiers anciens en tant que situations urbaines complexes en mutation, le but serait donc de comprendre et accompagner cette mutation pour assurer une évolution positive et à long terme des quartiers anciennes avec leurs protections, valorisation et modernisation.

CONCLUSION GENERALE:

Comme la plupart des villes Algériennes, la ville de Guelma perd depuis ces dernières décennies ses repères et son image identitaire devant la dégradation du cadre bâti ancien et la démolition des bâtiments de différentes époques historiques et surtout de la colonisation Française.

Notre étude s'intéresse essentiellement à l'architecture domestique en particulier à l'habitat individuel sous forme de lotissement colonial.

Le lotissement -Bon Accueil- à Guelma fait l'objet de notre étude car il est parmi les quartiers coloniaux qui exprime clairement le phénomène d'évolution non contrôlée et anarchique de son cadre bâti et sa forme urbaine.

C'est un lotissement qui occupe une situation stratégique en liaison directe avec le cœur de la ville de Guelma, sur un site plat orthogonal qui lui a été imposé dès sa fondation ; ce plan en damier se caractérise par des rues parallèles longeant le site.

Notre travail ne se limite pas à énoncer les types des mutations urbaines et architecturales qu'a subies ce lotissement mais surtout de mettre en exergue les qualités architecturales et urbaines de ce type de quartier et ses potentialités ainsi que l'identification des enjeux et des facteurs qui interviennent et provoquent cette évolution.

Par ailleurs, et avant même qu'il ne soit habité par la population Algérienne, ce type de logement reflétait un aspect socioculturel spécifique à la population à laquelle il était à l'origine destiné qui est la population Française.

L'étude de l'évolution de ce type de logement colonial débouche sur la connaissance des vraies causes et éléments provoquant ce bouleversement urbain et architectural.

La population Algérienne a occupé les maisons coloniales depuis l'indépendance et a procédé à plusieurs modifications et appropriations d'espaces, comme elle s'est adaptée, avec le temps, à d'autres espaces.

Donc nous ne manquerons pas d'inclure les éléments de l'histoire ainsi que les caractéristiques de la famille Algérienne, qui pourraient apporter des clarifications quant au comportement et à l'attitude des usagers face à leurs logements.

La structure sociale constitue aussi un important facteur dans la formulation architecturale et urbaine du logement, celle-ci mérite en effet d'être abordée ; elle constitue un facteur décisif quant à la manière avec laquelle l'habitant s'engage dans l'acte d'appropriation.

La recherche devrait prendre aussi en considération la condition économique qui caractérise l'usager dans son vécu quotidien, et qui est plutôt celle qui conditionne ces forces de remodelage dans le processus d'appropriation.

Dans notre problématique on doit ressortir les articulations entre l'usager et l'espace logement qu'il occupe. Avant tout, on doit prendre en considération le fait que ce logement est entièrement importé d'Europe ; il est destiné à une population au mode de vie occidental. La construction n'est donc pas inerte de par l'organisation de ses espaces, son système fonctionnel ainsi que ses matériaux de construction.

Face à toutes ces transformations produites par les habitants , il faut mentionner aussi que certains usagers ont résisté aux changements des sociétés et des modes de vies , et ils ont préservé leurs maisons telles qu'elles étaient depuis toujours.

Ce modèle actuel ne reflète pas le modèle traditionnel en mutation, ni du moderne, mais il repose plutôt sur les ambitions que les habitants souhaiteraient réaliser et sur des références socio-culturellement et historiquement admise.

Devant cette situation, où les transformations des habitations s'effectuent de façon incontrôlée, les pouvoirs publics, décideurs de l'application stricte des lois et règlements afférant à la gestion urbanistique et la protection des quartiers anciens, n'ont ménagé aucun effort pour contraindre les citoyens à respecter les lois en vigueur.

Les responsables de la planification urbaine, favorisent les projets de la rénovation urbaine et la reconstruction sur des terrains dégagés plutôt que d'approuver la réhabilitation et la prise en charge des quartiers anciens.

Pour conclure il est à signaler que, habitants du quartier ancien et pouvoirs publics, ont une responsabilité partagée quant à l'évolution anarchique de la construction et la vulnérabilité du quartier.

LA BIBLIOGRAPHIE :

Les ouvrages :

1. **Abraham Moles - Elizabeth Rohmer**, (1962), « Psychologie de l'espace », 163 P.
2. **Alexandre Abry - Roméo Carabelli**, (2005), « Reconnaître et protéger l'architecture récente en méditerranée », Edition Maisonneuve et Larousse, P 332.
3. **André NOUCHI**, (1996), « Limite du modèle Européen dans le Maghreb colonial », in : La ville Européenne Outre-mer : Un modèle conquérant (XVème- XXème siècles). Edition l'Harmattan, Paris, P447.
4. **Arielle Masbonngi - Alain Bourdin**, « Un urbanisme des modes de vie », Edition MONITEUR, P96.
5. **Baduel P.R**, (1988), « Habitat, Etat, Société au Maghreb », Edition CNRS, Paris, P : 396.
6. **Cf. Edmond Brua**, (1942), « Urbanisme à coups de canon », in TAM, L'Hebdomadaire de l'Empire, Alger, n°7.
7. **Cf. Henri Prost**, (1932), « Le développement de l'urbanisme dans le protectorat du Maroc de 1914à1923 », La Charité-sur-Loire.
8. **Cf. Jean Pierre Gaudin**, (1985), « L'avenir en plan. Technique et politique de la prévision urbaine1900-1930 », Edition du Champ Vallon, Paris.
9. **Cf, Le bilan de Gaston Bardet**, (1939), « Vingt ans d'urbanisme appliqué », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n°3.
10. **Cf. René Laspés**, (1930), « Alger. Etude de géographie et d'histoire urbaine », Alcan éditeur, Paris.
11. **Cf. P. Panerai, J.-C. Depaule et M. Demorgon**, (1999), « Eléments d'analyse urbaine », Bruxelles.
12. Cf, Structure de communication et espace urbain -La centralité- , DGRST , t.1 , Copédith , Université d'Aix-en -Provence , Juin1975.
13. **Chiraz Mosbah**, (2006), article publié dans Qantara, magazine de l'institut du monde Arabe 2005-2006.

14. **Fabio Mattiolo**, (2010), *Forme de l'espace et vie sociale*.
15. **Ferdinand Cambon**, (1871), « Aux Algériens, Système de colonisation », Paris, Challmel, Constantine, Louis.
16. **Francaise Navez-Bouchanine**, (1997), « Habiter la ville Marocaine », Edition : l'Harmattan, Paris.
17. **Frédéric Dufaux - Annie Fourcaut**, (2004), « Le monde des grands ensembles : France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du sud, Iran, Afrique du sud », Edition Creaphis, Paris. P207
18. **Frémont, Chevalier, Hérim, Renard**, (1984), « Géographie sociale », Masson, Paris, p388.
19. **F. Paul Levy, M. Segaud**, (1983), « Anthropologie de l'espace », Collection. Alors, Edition : Centre Georges POMPIDOU, Paris, P345.
20. **Gérard Chouquer**, (2011), « Méthodologie de l'analyse de morphologie urbaine, le centre historique de Beja (Portugal, Alenteje) », P118.
21. **Henri Lefebvre**, (1986), « La production de l'espace », Anthropologie , 3eme édition, Paris, P : 485.
22. **H. Raymond**, (1974), « Habitat, modèle culturel et architecture ». In. Revue Architecture d'Aujourd'hui, N°174.
23. **H. Raymond**, (1976), « Quelques aspects pratiques de l'appropriation de l'espace », actes de la conférence de Strasbourg, appropriation de l'espace, Edition scientifique P. Korosec -Servaty.
24. **H. Raymond**, (1977), « Commuter et transmuter : La sémiologie de l'architecture », in : Communication, n°27, p.105.
24. In. Les cahiers de l'ORSTOM ; Série des sciences Humaines N° I, 1984.
25. **Isebell Berry-Chikhaoui et Agnés Deboulet**, (1980), « Les compétences des citoyens dans le monde arabe (penser, faire et transformer la ville) », Edition:IRMC-Karthala-Urbama, p406.
26. **Jean Cousin**, (1980), « l'espace vivant », Edition : le moniteur, Paris, P240.
27. **Jean Pierre Frey, Henri Raymond**, (2006), « Paroles d'un sociologue, vers une histoire architecturale de la société », Edition : l'Harmattan, Paris, p : 267.

28. **Juan D. Lombardo** et **E. Barilleau**, (1975), « Appropriation de l'espace dans les immeubles multi-familiaux », article publié par : Institut de Sociologie, Paris, p349.
29. **Leila Sahraoui-Zerarka**, (2010), Les potentialités patrimoniales de l'habitat individuel dans les lotissements coloniaux de la ville de Blida (1920-1960), Le Congrès mondial des études sur le moyen –orient et l'Afrique du Nord, Barcelone du 19au 24 juillet 2010.
30. Les chantiers nord-africains, (1933), n°3.
31. **L.Amiréche**, (1983), « Une ville dans la ville : Sidi Mabrouk, à travers l'habitat, les activités et la population».
32. **M. Cote**, (1993), « l'Algérie ou l'espace retourné », Edition MEDIA-PLUS, Algérie.
33. **Maria Gravari-Barbas**, (2006), « Habiter le patrimoine ».
34. **Mathieu. N** , (2012), « Le mode d'habiter à l'origine d'un concept », In. Moret-Brochet, La fabrique des modes d'habiter: homme, lieux et milieux de vie, Paris, L'harmattan.
35. **Mathis Stock**, EA HABITER (Université de Reims Champagne-Ardenne) & EA MIT (Université de Paris 7) &Laboratoire Chôros, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter.
36. **Maouia Saidouni**, (2001), « élément d'introduction à l'urbanisme –histoire, méthodologie et réglementation- », CASBAH Edition, p 284.
37. **Maurice Halbwachs**, (1950), « La mémoire collective », op.cit. , p295.
38. **M.H. Berthouin**, (1966), « Conseil D'Architecture et de Décoration », Librairie Larousse, paris.
39. **Michel Jean Bertrand**, (1980), « Architecture de l'habitat urbain (La maison, le quartier, la ville) », Edition :Dunod, P :230.
40. **M. le Lieutenant-Général Juchaut de Lamoricière**, (1845), « Colonisation de l'Algérie », in Revue de l'Orient.
41. **Nassima Dris** , (2002), « La ville mouvementée(Espace public , centralité , mémoire urbaine à Alger) » , Edition :L'Harmattan , p435.

42. **N. Haumont**, (1976), « Les pratiques d'appropriation de logement », actes de la conférence de Strasbourg, appropriation de l'espace, Edition scientifique P. Korosec - Servaty.
43. **N.Haumont, M.Segaud**, (1989), « Familles, Modes de vie et habitat », (actes de colloque international d'Arc et Senans, 17-19 septembre 1987), Paris, Edition : L'Harmattan.
43. **Nicole Haumont**, (1968), « Habitat et modèles culturels », in .Revue Française de sociologie.
44. **Nora Semmoud**, (2001), « Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger », Edition L'Harmattan, p270.
45. **Oulebsir N**, (2001), « Les usages du patrimoine, monuments, musées et politique coloniale en Algérie1830-1930 », Edition de la MSH, Paris, P397.
46. **Paul-Henri Chombart de Lauwe**, (1979), « Appropriation de l'espace et changement social, Cahiers internationaux de sociologie », Nouvelle série, Vol 66, Janvier-Juin 1979, P 145.
47. **Perla Serfaty-Garzon**, (2003), « Chez soi. Les territoires de l'intimité », Editions Armand Colin. ISBN .P255.
48. **Philippe Panerai**, (2002), « Analyse urbaine », Éditions PARENTHÈSES, Collection EUPALINOS, MARSEILLE, P.189.
49. **Pierre Bourdieu**, (1984), « Question de sociologie », Edition : Minuit, Paris, P277.
50. **Pierre Cliche**, (1980), « Espace social et mobilité résidentielle, introduction à la géographie sociale de Québec ». Québec, Presses de l'Université Laval, Travaux du Département de géographie de l'Université Laval, n° 4, P.186.
51. **Pierre. Merlin, Françoise Choay**, (1988), « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Editions Presse université de France, Paris, p.428.
52. **Raymond Ledrut**, (1968), « L'espace social de la ville », Paris ,Anthropos , p.358.
53. **Raymond Ledrut**, (1968), « Sociologie urbaine », Paris, Presses universitaire de France, 224P.
54. **René Laspés** , (1937), « Les villes, in Les Arts et technique moderne », Editions de Chantiers, Alger.

55. **Roselyne de Villanova**, (1995), « Conjuguer la ville : Architecture, Anthropologie, Pédagogie », P 338.
56. **Saïd Almi**, (2002), « Urbanisme et colonisation-présence française en Algérie- », Edition MARDAGA.P.160.
57. **Sidi Boumediene**, « l'architecture familiale en Algérie », p.249.
58. **T. Socard**, (1945), « La trame des villes », Publications du centre d'Etudes économiques et sociales de l'Afrique française, n°1 et 2, Alger.
59. **WINTER (G)**, (1984), Deux méthodes d'investigation irréductibles mais complémentaires, In. Les cahiers de l'ORSTOM ; Série des sciences Humaines N° I.

Thèses et mémoires:

1. **Aleth PICARD-MALVERTI**, (1987), « Ville et colonisation », vol 2.Thèse de 3^{ème} cycle en Aménagement, Institut D'Urbanisme de Paris.
2. **Assia Malki Allouani**, (2000), « Les quartiers de formation coloniale (processus de réappropriation de l'espace colonial) », Cas du Coudiat Aty, Thèse de magister, Constantine.
3. **A.Zucchelli**, (1984), « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, v3.
4. **El Hadi Tebib**, (2008), « L'habiter dans le logement de type social à Constantine- Manières et stratégies d'appropriation de l'espace », Thèse de Doctorat ,Option Urbanisme.
5. **Farida Zarour** , (2002), « La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat », thèse de magister en architecture , université de Mentouri , Constantine.
6. **Georges Gras**,(1978), « Le rayonnement de Guelma », mémoire de maitrise, Univ de Lyon1978.
7. **Kamel Kehal**, (2006), « Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable », Mémoire de Magister(option :urbanisme).
8. **Mehdi Bennai**, (2010), « Le processus d'intervention sur les quartiers anciens de l'époque coloniale a Alger: proches -démarches et cadre d'action », mémoire de magister: architecture et environnement, option: architecture et technologie.

Les documents :

1. ANAT .plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, Guelma, (PDAU), 1994.
2. PDAU1998.
3. Révision du PDAU intercommunal de GUELMA-BELKHEIR-EL FEDJOUJ-BENDJERRAH, DUC de Guelma, 2009.
4. Gestion urbanistique de la ville de Guelma (Archive APC).

Les sites Internet :

1. <http://www.parisbalades.com/voc/vocabulaH-M.htm> (Vocabulaire en urbanisme et histoire urbaine).
2. http://alger-roi.fr/Alger/guelma/pages/_plan_ville_guelma_guide_vert.htm
3. <http://www.piednoir.net/guelma/histoire/rub-histoire.html>
4. <http://www.google.dz>
5. <http://www.univguelma.dz/news/IMAGE2008/Informations.htm>
6. <http://kisty10.files.wordpress.com/2010/10/76.jpg>
7. www.GOOGL EARTH 2011.com
8. www.maire-info.com/Edition du10 octobre2011.
9. Les arcades de l'Amirauté-Alger-, Le web pédagogique.
10. <http://www.saravoyages.com/circuits>
11. <http://www.panoramio.com>
12. Unesco/CLT-84/WS/13.
13. <http://www.ugo.cn/photo/DZ/fr/19344.htm>
14. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php>

La liste des photos :

Photo n° 01 : La maison de l'agriculture à Alger

Photo n°02 : Le foyer civique à Alger

Photo n°03 : Le palais du gouvernement à Alger

Photo n° 04 : Schéma du plan d'urbanisation d'Alger

Photo n°05: Projet d'urbanisation de la ville d'Alger

Photo n°06 : Lotissement colonial à Blida

Photo n °07 : Lotissement colonial à Blida

Photo n °08 : Lotissement colonial à Blida

Photo n°09 : Les grands ensembles à Alger

Photos n°10-11 : La cité Diar es saada –Alger-

Photo n° 12: Les résidences du Boulevard bougera

Photo n° 13: Le front de mer d'Alger

Photo n°14 : Immeuble de rapport

Photo n°15 : Immeuble à arcade

Photo n°16 : La cage d'escalier de l'immeuble

Photos n°17-18 : Le hall d'entrée de l'immeuble « les Arcades de l'Amirauté »

Photo n° 19 : Photo aérienne de Chlef (Ex Orléans ville)

Photo n° 20 : Une vue aeriennne du quartier plaisance a meknes au Maroc.

Photo n° 21: Une vue sur des villas du plaisance

Photo n° 22:Vue aérienne de Guelma

Photo n° 23 : Guelma, vue du théâtre romain

Photo n°24 : Façade du théâtre romain de Guelma

Photo n°25:La porte de la mosquée EL ATIK

Photo n°26:La mosquée EL ATIK

Photo n° 27 : La porte de Souk – Ahrasse

Photo n° 28 : La porte de Constantine

Photo n°29:La rue Carnot-GUELMA-

Photo n°30:La rue Négrier-Guelma-

Photo n°31: La rue et la place St Augustin-GUELMA-

Photo n°32: Le rond- point et la rue Méllisimo

Photo n°33 : La situation de la ville de GUELMA

Photo n°34:L'église et la place St Augustin

Photo n°35: La rue Négrier en 1875-Guelma-

Photos n°36. 37:La cité Bon Accueil

Photo n°38: La cité de recasement

Photo n°39:Le noyau colonial

Photo n°40:L'habitat spontané

Photo n°41:La ZHUN d'Ain Defla

Photo n°42: Les lotissements Ain Defla

Photos n°43.44:Immeubles coloniaux du centre ville

Photo n°45:L'état des constructions de l'époque coloniale

Photo n°46:Habitat spontané

Photo n°47:Agglomération POS SUD Cité nouvellement Créée abritant le programme d'habitat LSP.

Photo n°48: Cité EMIR ABDELKADER

Photo n°49:La cité Guehdour

Photo n°50:La cite frères REHABI

Photo n°51: Les ZHUN Champ de manœuvre

Photo n°52:Le bidonville d'Oued El Maiz

Photos n°53.54: Bidonville d'OUED EL MAIZ

Photo n°55: Une vue satellite de la ville de Guelma

Photo n°56:Le jardin public Gbailia Lakhdar

Photos n°57.58.59: Les formes géométriques des ilots dans le lotissement Bon Accueil

Photo n°60:Le système linéaire

Photo n°61:Le système en boucle

Photo n°62:Le système en résille

Photo n°63:Accolement

Photo n°64:Accolement sur deux faces adjacentes

Photo n°65:Accolement sur deux faces opposées

Photo n°66:Le bâti ponctuel

Photo n°67: Le bâti linéaire

Photo n°68:Le bâti planaire

Photos n°69.70 : Le bâti ponctuel dans le quartier

Photos n°71.72:Le bâti linéaire dans le quartier

Photo n°73:L'alignement des maisons dans le lotissement

Photo n°74:La distance entre les maisons après mutation.

Photo n°75:Le rapport entre le système bâti et le système viaire (l'ancienne façade urbaine du quartier)

Photo n°76:Le rapport actuel entre le système bâti et le système viaire (la nouvelle façade urbaine).

Photos n°77.78:Les clôtures comme limite entre espace libre privé et public

Photos n°79.80: La suppression des clôtures et des espaces libres privés de façade

Photo n°81: Le bâti isolé au milieu d'une parcelle

Photo n°82: Le tissu urbain à bâti ponctuel avec une position centrale

Photo n°83: La construction en mitoyenneté le long de la rue

Photo n°84: Tissu urbain avec construction en mitoyenneté le long de la rue

Photo n°85: La façade type des maisons de la cité BON ACCUEIL

Photos n°86.87: Les maisons originales de la cité Bon Accueil

Photo n°88: L'ancienne façade urbaine de la cité - BON ACCUEIL-

Photos n°89.90: Les façades urbaines récentes du lotissement

Photo n°91: L'absence de la proportionnalité

Photos n°92.93: Maisons démolies et reconstruites avec un nouveau style

Photos n°94.95 : Maisons surélevées

Photos n°96.97: La clôture à l'état initial

Photos n°98.99: Les clôtures modifiées

Photos n°100.101: Refaire la peinture de la construction

Photo n°102: Les travaux de réfection de la toiture

Photo n°103: La façade récente de la maison

Photo n°104: Maison modifiée - Ilot J - Lot n° :03

Photo n°105 : Maison modifiée - Ilot I - Lot n° :08

Photo n°106: Maison modifiée - Ilot I - Lot n° :03

Photo n°107 : la façade principale de la maison modifiée

Photo n°108: Construction avec un CES de 100%

Photos n°109.110:Des photos des maisons qui ne respectent pas la hauteur des maisons anciennes

Photos n° 111.112 : Le non respect de l'auteur réglementaire de la clôture

Photo n°113 : Le non respect de la hauteur et l'aspect réglementaire de la clôture

Photo n°114 : La suppression de la clôture

La liste des cartes :

Carte n° 01 : Le plan d'aménagement de la ville d'Alger entre 1930-1932

Carte n° 02 : les villages de colonisation (1830-1847).

Carte n°03 : la colonisation du sahel et de la Mitidja en 1839

Carte n° 04 : Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sidi-Bel-Abbès.

Carte n° 05: Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Chlef (Ex Orléans ville).

Carte n°06 : Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sétif.

Carte n°07 : le lotissement colonial en damier

Carte n°08 : le lotissement colonial en boucle

Carte n°09 : Le lotissement colonial à placette

Carte n°10 : Les quartes portes de la ville de Guelma (1848).

Carte n°11:Les anciens quartiers de la ville de Guelma

Carte n°12 : la situation de la commune de GUELMA

Carte n°13 : L'emplacement de l'église et la place St Augustin Dans le centre-ville de Guelma

Carte n°14 : la ville de Guelma en 1848

Carte n°15 : La ville de Guelma en 1962

Carte n°16 : la ville de Guelma en 1963

Carte n°17 : la ville de Guelma en 1977 montre l'urbanisation accélérée qu'a connue la ville durant cette période.

Carte n°18: la ville de Guelma en 1987

Carte n°19 : Les limites actuelles de la ville de Guelma

Carte n°20 : la situation des quartiers coloniaux dans la ville de Guelma

Carte n°21 : Le plan parcellaire du quartier Bon Accueil

Carte n°22 : les équipements de proximité de la cité BON ACCUEIL

Carte n°23: Le repérage des directions principales et secondaire dans le lotissement Bon Accueil

Carte n°24 : L'aspect géométrique des parcelles dans le lotissement Bon Accueil

Carte n°25:Le réseau viaire dans le lotissement Bon Accueil

Carte n°26 : l'aspect dimensionnel des voies dans le lotissement -Bon Accueil-

Carte n°27 : Le jardin public- Guebaailia Lakhdar- dès l'époque coloniale

Carte n°28: Le jardin public - Guebailia Lakhdar- après l'amélioration urbaine

Carte n°29:Le plan type de la maison dans le lotissement Bon Accueil

Carte n°30 : L'identification des maisons modifiées et celles à l'état initial

Carte n°31 :L'identification des types de modifications

Carte n°32:Le plan de la maison à l'état initial

Carte n°33:Maison modifiée –ilot F –Lot n° :02

Carte n°34: Maison modifiée –Ilot H - lot n° :02

Carte n°35: Le plan du RDC a l'état initial avec l'ajout d'une cage d'escalier (Ilot F - Lot n° : 02)

Carte n°36 : Le plan du 1^{er} étage avec modifications légère par rapport au RDC et l'ajout des balcons (Ilot F - Lot n° : 02).

Carte n° 37 : Le plan du 2^{ème} étage avec terrasse accessible (Ilot F - Lot n° : 02).

Carte n°38 : La réorganisation intérieure des maisons dans le quartier Bon Accueil

Carte n°39:La réorganisation intérieure des maisons.

La liste des figures :

Figure n°01: Graphe interprétant les transformations extérieures dans le lotissement Bon Accueil.

Figure n°02: Graphe interprétant les transformations architecturales extérieures

Figure n°03: Graphe interprétant les mutations intérieures dans le lotissement Bon Accueil

Figure n° 04 : Les types de modifications intérieures dans le quartier Bon Accueil

Figure n°05: Les catégories socioprofessionnelles

Figure n°06: Occupations des chefs de familles

La liste des abréviations :

CES : Coefficient d'emprise au sol.

CIAM : Congrès international d'architecture moderne

COS : Coefficient d'occupation du sol.

HBM : Habitat à bon marché

HLM : Habitat à loyer modéré

PAEE : plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

POS : Plan d'occupation du sol.

UNESCO : Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture.

ZHUN : Zone d'habitation urbaine nouvelle.

Annexe I : Questionnaire



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Badji Mokhtar Annaba

Faculté des sciences de la terre

Département d'architecture

Questionnaire sur :

L'évolution des quartiers anciens

« Quels enjeux urbains »

Le cas d'étude : la cite Bon Accueil - Guelma -

**Etude préliminaire pour l'obtention d'un diplôme de Magister en
Urbanisme**

Réalisé par :

BENZERARI Selma

Encadré par :

Dr DJEGHAR Alcha

Remarque :

-Les informations présentées dans ce questionnaire sont strictement confidentielles et ne seront utilisées que dans le but d'une recherche scientifique.

-Prière de répondre à toutes ces questions avec précision et en toute objectivité.

-A la fin veuillez accepter nos remerciements et reconnaissances.

LE BATI :

1/ la surface de votre lot :

2/ la surface bâtie :

3/quel est l'état de votre maison :

- A l'état initial
- Surélevée
- Démolie et reconstruite
- Clôture modifiée
- Modifications légères
- autres

4/si elle est à l'état initial, c'est pour la raison que :

- Vous aimez ce style et vous le sauvegardez
- Vous n'avez pas les moyens pour le modifier

5/Si vous optez pour la surélévation, quelles sont vos raisons?

.....

6/ s'ils vous donnent un bon prix, vous acceptez de vendre votre maison ?

- Si oui, vous allez ou ?
- Si non, pourquoi ?

7/vous disposez de combien de pièces dans votre logement ?

8/est-ce que ce nombre de pièces vous suffit ?

9/comment pouvez-vous vous adapter avec l'organisation spatiale de cette maison puisqu'elle est construite pour un mode de vie Européen différent du notre ?

.....

- Si oui, comment ?
- Si non, quelles sont les modifications d'adaptation entreprises?

10/Le quartier possède des façades ouvertes sur l'extérieur :

- Est-ce que vous aimez les grandes fenêtres donnant sur la rue ?
- Argumenter ?.....
- Est-ce que vous désirez avoir des balcons ?
- Si oui, argumenter ?.....
- Si non, argumenter ?.....
- Est-ce que la petite hauteur des clôtures vous arrange ?
- Si non, quelles sont vos solutions ?

.....

11/La majorité des maisons anciennes étaient avec la tuile ; est-ce que vous aimez ce style ?

- Pourquoi ?.....

12/ pour les maisons modifiées ; ces modifications sont faites en s'appuyant sur des connaissances personnelles ou bien sur des compétences techniques, celles de l'architecte ?.....

13/ combien estimez- vous le cout de votre logement sur le marché immobilier ?

LA STRUCTURE SOCIALE DES HABITANTS :

1/ Combien de personnes habitent la maison ?

2/Nombre de personnes actives (qui travaillent) dans la maison ?

3/Composition et activité :

Qualité	Age et lieu de naissance	Profession
Chef de famille		
Conjointe		
Descendants		
Autres		

4/Quelle catégorie socio-professionnelle occupe le chef de famille ?

- Cadre supérieur
- Cadre moyen
- Profession libérales
- Sans emploi
- Retraité

- Autres

5/ quel est le revenu du chef de famille ?

6/quel est le revenu moyen du ménage ?

7/si le chef de famille est en retraite, quel était son emploi ?

8/quel est le niveau éducatif du chef de famille :

- Primaire
- Moyen
- Lycée
- Université
- Autres

LE VOISINAGE :

1/ Vos relations avec vos voisins sont :

- Bonnes
- Moyennes
- Mauvaises

2/y a-t-il eu déjà des querelles et disputes entre voisins ?

- Oui
- Non

3/si oui, pour quels motifs ?.....

4/y a-t-il eu déjà des vols et des agressions au niveau du quartier ?

LE QUARTIER :

1/quelles sont les caractéristiques que vous plaisent dans ce quartier :

- C'est un quartier calme
- C'est un quartier propre
- C'est un quartier sécurisé
- C'est un quartier qui favorise de meilleures relations de voisinage
- C'est un quartier de classe

- C'est un quartier bien réputé
- Un quartier situé au centre-ville

2/ le quartier vous semble sécurisé contre :

- Les nuisances et dangers de la circulation
- Les vols
- Les incivilités
- Les personnes étrangères

3/le quartier répond-il à vos aspirations initiales ?

- Oui
- Non

4/si non, quelles sont les carences constatées et que vous souhaitez qu'elles soient complétées ou corrigées ?.....

.....

5/est-ce que le quartier souffre des problèmes d'assainissement ?

6/Les services au sein du quartier, sont-ils suffisants ?

Si non, quels sont les services qui vous manquent ?

7/est-ce que la cité possède un éclairage public suffisant?

8/est-ce que la cité est suffisamment desservie par le transport urbain ?

9/ est-ce que le quartier est couvert par les moyens de télécommunications (réseaux téléphonique et internet) ?

10/existe- il une association de quartier ?

MERCI POUR VOTRE COOPERATION

Annexe II : Les lois

Art. 125. — La critique loyale, dans le seul souci de la perfection de l'art, ne mettant pas en cause l'honneur et la considération de la personne de l'auteur de l'œuvre, ne constitue pas un délit de diffamation.

Art. 126. — La preuve du fait diffamatoire est libre, sauf si le fait imputé constitue une infraction amnistiée, prescrite ou effacée par la réhabilitation ou la révision.

Art. 127. — Toutes dispositions contraires à la présente loi sont abrogées.

Toutefois, la disposition de l'alinéa ci-dessus s'appliquera au fur et à mesure de la publication des textes d'application découlant de la présente loi.

Art. 128. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 6 février 1982.

Chadli BENDJEDID.

Loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Le Président de la République,

Vu la Constitution et notamment ses articles 22, 151 (alinéa 7) et 154 ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale, Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de définir le champ d'application et les modalités d'obtention du permis de construire et du permis de lotir.

Elle définit, en outre, les dispositions relatives au contrôle de la régularité et de la conformité des opérations de construction et de lotissement ainsi que les sanctions qui en découlent.

TITRE I

PERMIS DE CONSTRUIRE

Chapitre I

Champ d'application

Art. 2. — Nulle personne publique ou privée, physique ou morale, ne peut, sans permis de construire, préalablement délivré par l'autorité compétente

et dans les conditions arrêtées par la présente loi, entreprendre une construction, quel qu'en soit l'usage, ainsi que des travaux de transformation de façade et de gros œuvre, des travaux de surélévation et ceux entraînant des modifications de la distribution externe.

Art. 3. — Le permis de construire est exigé :

1. dans les périmètres d'urbanisation et les zones d'extension :

— des chefs-lieux de commune,

— des centres urbains et des agglomérations de plus de 2.500 habitants,

— des centres urbains et des agglomérations de moins de 2.500 habitants, susceptibles d'extension et dont la liste sera fixée par arrêté du wali de la wilaya concernée ;

2. dans les zones rurales à haute valeur agricole.

Un décret, pris sur le rapport du ministre chargé de l'agriculture, définira ces zones.

3. Dans les zones à vocation spécifique ou dans les zones spécifiques aménagées.

Un décret, pris sur le rapport de chaque ministre concerné, définira ces zones ;

4. Dans les zones à protéger classées par les administrations concernées.

Art. 4. — Le permis de construire n'est pas exigé :

1. dans les centres urbains et les agglomérations de moins de 2.500 habitants qui ne sont pas des chefs-lieux de commune, à l'exception de ceux prévus au dernier alinéa du 1° de l'article 3 de la présente loi.

2. pour les travaux de restauration, de réparation et de ravalement des palais nationaux, des monuments historiques et des bâtiments civils classés.

Toutefois, cette catégorie de travaux est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

3. pour les travaux souterrains d'entretien et de réparation relatifs aux divers réseaux et installations :

— de transport des hydrocarbures liquides ou gazeux,

— d'électricité,

— de télécommunications,

— d'alimentation en eau potable,

— d'assainissement.

4. pour les constructions relevant du ministère de la défense nationale, revêtant un intérêt stratégique ;

Celles-ci sont autorisées exclusivement par le ministre de la défense nationale qui veillera à leur conformité avec la réglementation en matière d'urbanisme et de construction.

5. dans les zones rurales non classées à haute valeur agricole et n'ayant pas fait l'objet d'une délimitation, ni d'un classement en zones spécifiques.

Art. 5. — Nonobstant les dispositions de l'article 4 ci-dessus, le permis de construire est exigé pour toute construction, quelle que soit sa localisation et ayant fait :

- aux installations industrielles,
- aux transports civils, terrestres, aériens et maritimes,
- aux installations civiles de télécommunications, de météorologie, de radiodiffusion et de télévision,
- à la production et à la transformation de l'énergie électrique, à son transport et sa distribution par ligne aérienne,
- à la production des hydrocarbures liquides ou gazeux et aux installations liées à leur transport,
- à la production et au traitement des eaux,
- à l'épuration et au rejet des eaux usées,
- au traitement et au rejet des déchets industriels,
- au traitement et au recyclage des ordures ménagères,
- aux installations de la sûreté nationale, des douanes et des transmissions nationales,
- à toute construction dont la superficie est égale ou supérieure à mille (1.000) m²,
- à toute construction de plus de dix (10) logements agglomérés.

Art. 6. — Dans les zones définies à l'article 4, 1^o, 3^o et 5^o et pour les travaux, tels que définis à l'article 2 ci-dessus, il est adressé une simple déclaration de travaux au président de l'assemblée populaire communale. Le modèle de cette déclaration sera fixé par voie réglementaire.

Le respect de l'alignement et du nivellement devra être assuré dans ces zones par l'assemblée populaire communale.

Chapitre II

Procédure et modalités d'instruction et de délivrance du permis de construire

Art. 7. — Le dossier réglementaire de demande de permis de construire se compose de pièces graphiques et de pièces écrites.

En vue de l'établissement dudit dossier, il est fait distinction entre deux (2) catégories d'ouvrages :

- 1^o les ouvrages promus par les particuliers et les ouvrages non normalisés promus par le secteur public;
- 2^o les ouvrages normalisés promus par le secteur public et intégrés à des programmations sectorielles.

La composition du dossier pour chacune de ces deux catégories d'ouvrages, est fixée par décret.

Art. 8. — Le dossier de demande de permis de construire est déposé auprès du président de l'assemblée populaire communale, territorialement concerné, qui délivre un récépissé de dépôt. Le modèle du récépissé de dépôt est fixé par voie réglementaire.

Art. 9. — Le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale concernée pour toute construction, à l'exception de celles visées aux articles 10 et 11 ci-dessous.

Art. 10. — Le permis de construire est délivré par le wali :

— pour toute construction à usage d'habitation de plus de 400 logements et de moins de 800 logements,

— pour toute construction qui nécessite des aménagements ou des réserves d'emplacement qui ne peuvent être pris en charge par la commune concernée,

— pour les constructions énumérées à l'article 5 ci-dessus, à l'exception de celles visées aux deux derniers alinéas du même article, ayant vocation nationale ou régionale,

— lorsque le président de l'assemblée populaire communale demande à passer outre à des prescriptions d'un plan d'urbanisme approuvé par le wali ou à des dispositions réglementaires prises par celui-ci.

Art. 11. — Le permis de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme :

— pour toute construction d'ensemble d'habitations de plus de 800 logements,

— pour toute construction groupée ou non à usage autre que d'habitation ou pour tout aménagement entrant dans une des trois catégories suivantes :

a) qui comporte une surface totale de plancher supérieure à 30.000 m² ;

b) qui doit contenir plus de 500 employés ;

c) dont le terrain d'assiette aménagé a une superficie supérieure à 25 ha ;

— lorsque le président de l'assemblée populaire communale ou le wali demande à passer outre aux prescriptions d'un plan d'urbanisme approuvé par le ministre chargé de l'urbanisme ou à des dispositions réglementaires prises par celui-ci.

Art. 12. — Le permis de construire est délivré, pour la totalité par le wali, dans le cas d'un ensemble de constructions relevant les unes de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, les autres de celle du wali et par le ministre chargé de l'urbanisme, dans le cas d'un ensemble de constructions dont une partie relève de la compétence ministérielle.

Art. 13. — Les délais durant lesquels doit intervenir toute décision, sont de soixante (60) jour au maximum et prennent effet à compter du jour de dépôt du dossier réglementaire de demande de permis de construire au siège de l'assemblée populaire communale.

Toute demande de renseignements ou de documents complémentaires de la part des autorités concernées interrompt le délai qui reprend à compter du jour de dépôt, au siège de l'assemblée populaire communale, du dossier complété.

Toutefois, pour les constructions individuelles à usage d'habitation et pour besoin familial, la demande de renseignements ou de documents complémentaires n'interrompt pas ces délais.

Art. 14. — En l'absence de décision dans le délai indiqué à l'article 13 de la présente loi, le permis de construire est réputé acquis au demandeur à condition que la réglementation en matière d'urbanisme et de construction soit respectée.

Dans le cas d'une construction individuelle à usage d'habitation et pour besoin familial, le permis de construire, réputé acquis, est délivré au demandeur, au plus tard, dans les quinze (15) jours qui suivent l'échéance du délai.

Art. 15. — L'instruction de la demande de permis de construire doit tenir compte :

1° de la localisation, la desserte, l'implantation, le volume, l'aspect des constructions et leur intégration à l'environnement ;

2° du respect des dispositions législatives et réglementaires, notamment en matière de construction, d'hygiène et de sécurité ;

3° du plan d'urbanisme approuvé quand il existe ;

4° de la préservation des terres agricoles.

Un décret fixera les modalités d'application du présent article.

Art. 16. — En cours d'instruction, les services de wilaya intéressés autres que ceux chargés de l'urbanisme, sont consultés.

En outre, pour toute construction à édifier dans les zones définies à l'article 3, 2°, 3° et 4° ci-dessus, un avis est exigé :

— des services de l'agriculture et de l'hydraulique pour les zones à haute valeur agricole,

— des services chargés de leur gestion pour les zones spécifiques et les zones à protéger.

Art. 17. — Le permis de construire ne peut être refusé que pour des motifs tirés des dispositions prévues à l'article 15 de la présente loi.

Lorsque le permis de construire est refusé ou comporte des réserves, la décision, dûment motivée par l'autorité compétente, est communiquée au demandeur.

Art. 18. — Pour toute construction à édifier dans un lotissement approuvé, le permis de construire ne sera accordé que si cette construction est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement.

Dans les zones où le permis de construire n'est pas exigé, la construction reste soumise au respect des prescriptions du permis de lotir et des dispositions contenues dans le dossier de lotissement.

Art. 19. — Dans le cas de constructions nécessitant des aménagements, des réserves d'emplacement public ou des servitudes particulières, le permis de construire doit comporter les obligations et les servitudes que doit respecter le constructeur.

Art. 20. — Les branchements des constructions en eau potable, électricité, gaz et téléphone ne seront accordés que sur présentation du permis de construire.

Art. 21. — Le permis de construire est valable pendant trois (3) années, à compter de la date de sa notification.

Il est réputé caduc si la construction autorisée n'a pas connu un début d'exécution pendant les trois (3) années qui suivent la notification de la décision ou si les travaux ont été interrompus pendant deux (2) années.

Pour tout début ou reprise des travaux après ces délais, une nouvelle autorisation est obligatoire. Elle intervient sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement.

Art. 22. — La demande de permis de construire peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

La décision de surseoir à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de construire. Elle est prononcée lorsque le terrain concerné par la construction est compris dans le périmètre d'étude en cours.

La décision de surseoir à statuer intervient dans le délai fixé pour l'instruction. La durée du sursis à statuer ne peut excéder une (1) année.

Chapitre III

Accord préalable

Art. 23. — Quiconque envisage d'entreprendre une construction comportant un ou plusieurs bâtiments, d'un minimum de 3.500 m² de plancher, peut, avant d'engager la procédure afférente au permis de construire, demander à l'autorité compétente pour délivrer le permis, un accord préalable sur la localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation et l'aspect général des constructions projetées.

Le délai de validité de l'accord préalable est fixé à douze (12) mois.

Dans le cadre de l'instruction réglementaire de la demande de permis de construire, les dispositions contenues dans cet accord préalable ne peuvent être remises en question.

A l'expiration du délai fixé à l'alinéa 2 précédent, l'accord préalable n'est plus opposable à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. La procédure relative à l'accord préalable sera fixée par décret.

TITRE II

PERMIS DE LOTIR

Art. 24. — Au titre de la présente loi, le lotissement est une opération ayant pour effet la division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, en vue de toute construction, quel qu'en soit l'usage.

Art. 25. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de création ou d'extension de lotissement.

Art. 26. — Les lotissements sont réalisés par les collectivités locales et les organismes publics habilités par les textes les régissant.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes et aux textes pris pour son application, l'assemblée populaire communale peut habiliter les coopératives immobilières et les organismes publics à réaliser des lotissements.

Art. 27. — Le dossier de demande de permis de lotir est composé de pièces écrites et de pièces graphiques.

La composition du dossier est fixée par décret.

Art. 28. — Le dossier de demande de permis de lotir est adressé au président de l'assemblée populaire communale de la commune dans laquelle le lotissement est projeté. Un récépissé de dépôt est délivré.

Art. 29. — Le permis de lotir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale pour tout lotissement, quel qu'en soit l'usage, à étendre ou à créer à l'intérieur du périmètre urbain et dont la superficie est inférieure à 10 ha.

Art. 30. — Le permis de lotir est délivré par le wali pour tout lotissement à étendre ou à créer à l'intérieur du périmètre urbain et dont la superficie est comprise entre 10 et 25 hectares.

Art. 31. — Le permis de lotir est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme pour :

a) tout lotissement à étendre ou à créer à l'intérieur du périmètre urbain dont la superficie est supérieure à 25 ha ;

b) tout lotissement, quelle que soit sa superficie, à étendre ou à créer à l'extérieur du périmètre urbain.

Art. 32. — Le permis de lotir ne peut être accordé que si le lotissement est compatible avec les dispositions du plan d'urbanisme, lorsque le lotissement se trouve à l'intérieur du périmètre urbain et avec les dispositions du plan d'aménagement communal, lorsqu'il est situé à l'extérieur du périmètre urbain, ou en l'absence de plan d'urbanisme.

Lorsque le permis de lotir relève du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, sa délivrance est soumise à l'avis préalable de l'assemblée populaire communale sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains, ainsi qu'en ce qui concerne la circulation des équipements publics, les services publics et les finances communales.

Art. 33. — L'instruction des dossiers de permis de lotir concernant les lotissements situés dans les zones spécifiques, nécessite l'avis des administrations concernées.

Un décret précisera les modalités d'application du présent article.

Art. 34. — Pour les lotissements à usage industriel, le permis de lotir ne peut être délivré que si le demandeur prévoit au cahier des charges et ce, afin d'éliminer toute pollution et nuisance, l'obligation pour les acquéreurs de lots d'assumer la charge de l'ensemble des dispositions et équipements nécessaires :

— au traitement destiné à débarrasser les eaux résiduelles industrielles de toute substance liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à la santé publique ou à l'agriculture,

— au traitement destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses de toute substance préjudiciable à la santé publique.

Par ailleurs, des dispositions et des équipements visant à la limitation du niveau de bruit et d'émission de parasites électro-magnétiques, doivent être prévus.

Art. 35. — Le permis de lotir porte obligation, si besoin est, de l'exécution par le demandeur des travaux de mise en état de viabilité du lotissement par la réalisation des réseaux de voirie, de distribution d'eau, d'assainissement, de l'éclairage public, des aires de stationnement, d'espaces verts, des aires de loisirs et des travaux de génie civil nécessaires aux lignes de télécommunications.

L'exécution par tranche de ces travaux peut être autorisée.

Il impose, s'il y a lieu :

1° l'affectation, gratuite ou non, de certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation de locaux professionnels, même à caractère industriel dans les lotissements à usage d'habitation, lorsqu'ils n'incommodent pas l'habitation ;

2° la contribution du demandeur aux dépenses d'exécution des équipements collectifs rendus nécessaires pour la réalisation du lotissement projeté ;

3° la modification ou l'annulation des dispositions du cahier des charges contraires au caractère du lotissement.

Concernant les coopératives immobilières, l'affectation des emplacements et les dépenses prévus respectivement par le 1° et le 2° du présent article, sont prises en charge par la commune.

Art. 36. — La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement, est subordonnée à la délivrance, par l'autorité qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant les travaux à exécuter ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté du permis de lotir.

Cette formalité est également exigée pour la vente ou la location des lots comportant des constructions existantes dans le lotissement à créer.

L'acte de vente ou de location porte les références de ce certificat.

La délivrance du certificat susmentionné ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité, vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Art. 37. — Le cahier des charges d'un lotissement autorisé antérieurement à l'approbation d'un plan d'urbanisme, peut être modifié par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête d'utilité publique, pour permettre la réalisation d'opérations de construction en conformité avec les dispositions dudit plan.

Chacun des propriétaires de lots sera avisé de l'ouverture de l'enquête publique prévue ci-dessus.

En tout état de cause, les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux, ne prendront effet que si la commune donne son accord pour leur réalisation.

Les frais de ces travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ces modifications.

L'arrêté modificatif du cahier des charges comportant, éventuellement, sa date d'entrée en vigueur, est publié au bureau de la conservation foncière de la wilaya.

Art. 38. — La décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les quatre-vingt-dix (90) jours qui suivent le dépôt du dossier.

Si le dossier de la demande doit être complété par des documents ou renseignements, le délai visé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la réception de ces documents ou renseignements.

En l'absence de décision dans le délai fixé ci-dessus, le permis de lotir est réputé accordé à condition que la réglementation en matière d'urbanisme soit respectée.

Art. 39. — Le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté fixant les prescriptions à la charge du demandeur. Un document annexe détermine les mesures et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement.

L'arrêté est porté à la connaissance du public par voie d'affichage au siège de l'assemblée populaire communale concernée.

Il est publié au bureau de la conservation foncière de la wilaya.

Art. 40. — Le délai de validité du permis de lotir est fixé à trois (3) années, à compter de la date de notification de l'arrêté.

Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux de réalisation du lotissement ne sont pas entrepris dans ce délai.

Toutefois, lorsque, pour des raisons majeures et indépendantes du lotisseur, les travaux n'ont pu être entrepris, l'autorité compétente peut proroger ce délai de deux (2) années au maximum.

Art. 41. — La demande de permis de lotir peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

La décision de surseoir à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de lotir. Elle est prononcée lorsque l'opportunité du lotissement n'est pas fondée ou lorsque le terrain concerné est compris dans le périmètre d'étude en cours.

La décision de surseoir à statuer intervient dans le délai fixé pour l'instruction. La durée du sursis à statuer ne peut excéder une (1) année.

TITRE III

AUTORISATIONS PREALABLES DE LOTIR ET DE CONSTRUIRE

Art. 42. — Dans le cas de lotissement à usage d'habitation dont le permis de lotir relève de la compétence de l'assemblée populaire communale, une autorisation préalable de lotir peut être accordée.

Le délai de validité de l'autorisation préalable de lotir est fixé à trois (3) mois.

Avant l'expiration de ce délai, le promoteur du lotissement est tenu de déposer une demande de régularisation établie conformément aux dispositions édictées par la présente loi en matière de permis de lotir.

L'autorisation préalable de lotir vaut autorisation de travaux.

Faute de régularisation dans les délais impartis, l'interruption des travaux pourra être prononcée par le président de l'assemblée populaire communale.

Art. 43. — L'autorisation préalable de construire peut être substituée provisoirement au permis de construire :

— dans le cas d'un lotissement promu par l'assemblée populaire communale et pour lequel le demandeur a été inclus dans la liste des attributaires et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

— dans le cas d'une opération intégrant le lotissement et le logement.

L'autorisation préalable de construire est délivrée sur la base de l'autorisation préalable de lotir. Le permis de construire définitif est délivré dans les conditions fixées à l'article 44 ci-dessous.

Cette autorisation préalable vaut autorisation de travaux.

Art. 44. — L'autorisation préalable de construire est valable jusqu'à la fin de la construction. Dès que celle-ci est achevée, le bénéficiaire est tenu de formuler une demande de permis de construire.

Dans le cadre de l'instruction réglementaire de la demande de construire, les dispositions contenues dans cette autorisation préalable de construire ne peuvent être remises en question.

Le permis de construire devra être établi avant la délivrance du certificat de conformité.

Art. 45. — Les modalités de demande d'instruction et de délivrance de l'autorisation préalable de lotir et de construire seront fixées par décret.

TITRE IV

CONTROLE ET SANCTIONS

Art. 46. — Après achèvement des constructions ainsi que, le cas échéant, des travaux d'aménagement mis à la charge du constructeur dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus, le bénéficiaire des travaux dépose, au siège de l'assemblée populaire communale, une déclaration de fin de travaux.

Il est procédé au contrôle de la conformité des constructions au regard des règlements en vigueur et des conditions imposées par le permis de construire selon les modalités qui seront fixées dans le décret d'application de la présente loi.

Dans les conditions fixées par ledit décret, l'autorité qui a délivré le permis de construire, délivre, s'il y a lieu, un certificat de conformité.

Ce certificat vaut permis d'habiter si la construction est destinée à l'habitation et il autorise l'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie et au commerce, sous réserve des dispositions législatives particulières en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Art. 47. — Les infractions aux dispositions de la présente loi, sont constatées par les agents de l'ordre public, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents des services de l'Etat et des collectivités locales assermentés ou commissionnés à cet effet.

Le procès-verbal constatant l'infraction est adressé, dans les vingt-quatre (24) heures, au président de l'assemblée populaire communale.

Art. 48. — L'infraction constatée, le président de l'assemblée populaire communale ordonne la mise en conformité des travaux.

Il peut, en outre, ordonner, par arrêté motivé, l'interruption des travaux ou toute autre mesure conservatoire, y compris la saisie des matériels et matériaux et transmettre le dossier au ministère public.

Art. 49. — La mise en cause peut saisir en référé la juridiction compétente qui se prononce sur la mainlevée ou le maintien des mesures arrêtées.

Art. 50. — Dans le cas où la juridiction compétente se prononce sur la mainlevée, l'arrêté du président de l'assemblée populaire communale cesse d'avoir effet dès le prononcé de la décision judiciaire.

Dans le cas où la mainlevée est prononcée sans condition, le mis en cause peut demander une indemnisation pour les dommages qui auront été causés par les mesures d'interdiction.

Art. 51. — En cas de poursuites des travaux en infraction à l'arrêté ou à la décision judiciaire ordonnant l'interruption des travaux, une amende de 3.000 à 300.000 DA et un emprisonnement de

quinze (15) jours à trois (3) mois ou l'une de ces deux peines seulement, sera prononcée à l'encontre du contrevenant.

Art. 52. — L'exécution des travaux ou l'utilisation du sol en violation des dispositions de la présente loi et des règlements pris pour son application, est punie d'une amende de 3.000 à 300.000 DA.

En cas de récidive, outre la peine d'amende ci-dessus prévue, un emprisonnement d'un mois à six mois pourra être prononcé.

Art. 53. — La juridiction compétente saisie statue au vu des observations des services techniques compétents figurant au dossier ou après audition d'un fonctionnaire représentant ces services.

En cas d'infraction et nonobstant les dispositions de l'article 52 ci-dessus, elle ordonne, soit la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire ou de lotir, soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Art. 54. — En cas de non-respect par le contrevenant de la décision de justice prononcée, le président de l'assemblée populaire communale peut procéder d'office, aux frais et aux risques du contrevenant, aux travaux de mise en conformité, de démolition ou de remise en état ordonnés par le juge.

Art. 55. — En cas de non-conformité aux prescriptions de l'arrêté de permis de lotir, il peut être imparti au lotisseur un délai fixé par le juge pour la mise en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte de cinquante (50) à cinq-cents (500) DA par jour de retard, jusqu'au jour de l'achèvement définitif des travaux.

Le montant des astreintes est recouvré au profit de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise, comme en matière de contributions directes.

La juridiction compétente peut autoriser, après achèvement des travaux, le reversement de tout ou partie des astreintes, si le lotisseur justifie qu'il a été empêché de respecter le délai imparti par des circonstances indépendantes de sa volonté.

Art. 56. — L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie du contrevenant ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 53 ci-dessus, jusqu'au jour de la prescription prévue par la législation en vigueur.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 57. — Un décret fixe les dispositions qui permettent la prise en considération des différents cas de constructions édifiées à la date de promulgation de la présente loi et incompatibles avec les règles et normes en matière d'urbanisme et de construction.

Art. 58. — Dans les zones rurales non classées à haute valeur agricole et n'ayant pas fait l'objet d'une délimitation ni d'un classement en zone spécifique, l'assemblée populaire communale détermine, dans le cadre du plan d'aménagement communal, des zones dans lesquelles des terrains d'assiette seront attribués pour les besoins en habitat des auto-constructeurs ruraux.

Le cas des constructions déjà édifiées dans ces zones sera pris en charge dans ce cadre.

Un décret précisera les modalités d'application du présent article.

Art. 59. — Les modalités d'application de la présente loi seront fixées, en tant que de besoin, par décrets.

Art. 60. — Toutes dispositions contraires à celles de la présente loi, sont abrogées.

Art. 61. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 6 février 1982.

Chadli BENDJEDID

DECRETS, ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

MINISTERE DES FINANCES

Décret n° 81-422 du 31 décembre 1981 portant répartition des crédits ouverts, au titre du budget de fonctionnement, par la loi de finances pour 1982, au secrétaire d'Etat aux forêts et à la mise en valeur des terres (rectificatif).

J.O. n° 53 du 31 décembre 1981.

Page 1462, au tableau :

Au lieu de :

34-02 — Administration centrale — Matériel et mobilier 500.000

Lire :

34-02 — Administration centrale — Matériel et mobilier 300.000

(Le reste sans changement).

Arrêté interministériel du 29 juin 1981 fixant, au profit de l'Ecole nationale d'application des techniques aéronautiques civiles (E.N.A.T.A.C.) les modalités d'application de l'article 73 de la loi n° 79-09 du 31 décembre 1979 portant loi de finances pour 1980 exonérant certains instruments, appareils scientifiques et techniques de laboratoire, produits chimiques et composants électroniques, destinés à l'enseignement et à la recherche.

Le ministre des finances et

Le ministre de l'enseignement et de la recherche scientifique,

Vu la loi n° 79-09 du 31 décembre 1979 portant loi de finances pour 1980 et notamment son article 73,

Vu le code des taxes sur les chiffres d'affaires

Vu le code des douanes ;

Vu le décret n° 80-153 du 24 mai 1980 portant création de l'Ecole nationale d'application des techniques aéronautiques civiles (E.N.A.T.A.C.) ;

Après avis du ministre des transports et de la pêche ;

Arrêtent :

Article 1er. — Conformément à l'article 73 de la loi n° 79-09 du 31 décembre 1979 portant loi de finances pour 1980, l'exonération des droits de douane et de la taxe unique globale à la production est appliquée aux instruments, appareils scientifiques, équipements scientifiques et techniques de laboratoires, produits chimiques et composants électroniques dont la liste est fixée à l'annexe I du présent arrêté, lorsqu'ils sont destinés à l'enseignement et à la recherche scientifique et acquis par l'Ecole nationale d'application des techniques aéronautiques civiles (E.N.A.T.A.C.).

Art. 2. — La conformité du matériel vendu en Algérie en exonération de la taxe unique globale à la production ou importé en exonération des droits de douane et de la taxe unique globale à la production avec celui figurant sur la liste désignée ci-dessus ainsi que la qualité du destinataire, seront établis au moyen de l'attestation dont le modèle figure en annexe II, délivrée par le directeur de l'établissement concerné :

a) aux fabricants locaux (en double exemplaire)

Un exemplaire de l'attestation est conservé par le fabricant à l'appui de sa comptabilité et le second est transmis à l'appui de sa déclaration de chiffre d'affaires pour justifier de la vente en exonération.

b) au service des douanes (en un exemplaire)

Lorsque le matériel est importé par l'établissement bénéficiaire,

Art. 36. — L'alinéa 2 de l'article 123 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié comme suit :

"Art. 123. — (sans changement)"

Les sommes ainsi recouvrées, qui ne sauraient être considérées comme donnant lieu à une régularisation des occupations sans titre, sont versées, selon le cas, soit au Trésor public, soit au budget de la collectivité territoriale concernée, soit au service ou à l'organisme public concerné s'il est doté de l'autonomie financière ".

Art. 37. — L'article 131 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

"Art. 131. — Le contrôle de l'utilisation des biens du domaine national est effectué par les institutions nationales, les organes d'apurement administratif, ainsi que les corps de fonctionnaires et les institutions de contrôle agissant, chacun en ce qui le concerne, dans le cadre des lois et règlements fixant leurs attributions ".

Art. 38. — L'article 134 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est complétée par deux alinéas ainsi rédigés :

"Art. 134. — (sans changement)"

Le contrôle est exercé par des agents qualifiés assermentés ayant au moins le grade d'inspecteur.

Les services affectataires ou détenteurs de biens du domaine de l'Etat doivent répondre à toute réquisition qui leur aura été notifiée à l'occasion de l'exercice du droit de contrôle susvisé ".

Art. 39. — L'article 137 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

"Art. 137. — Demeurent, en outre, applicables, les dispositions pénales édictées par les lois régissant l'organisation et le fonctionnement des services publics, établissements et organismes publics ainsi que les dispositions de la législation propre aux divers secteurs de l'économie nationale, réprimant les atteintes aux biens composant le domaine national au sens de la présente loi ".

Art. 40. — L'article 107 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est abrogé.

Art. 41. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126 et 127 ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 modifiée, complétée, portant code de procédure pénale ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984, modifiée et complétée, portant régime général des forêts ;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 02-01 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à l'électricité et la distribution du gaz par canalisations ;

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;

Vu la loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;

Vu la loi n° 07-02 du 9 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière ;

Vu la loi n° 07-06 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts ;

Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008 portant code de procédure civile et administrative ;

Après avis du Conseil d'Etat ;

Après adoption par le Parlement ;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

Elle a pour objectifs notamment :

— de mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;

— de mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;

— de fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions ;

— de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;

— d'instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Section I

Des définitions

Art. 2. — Au sens de la présente loi, il est entendu par :

— **construction** : tout édifice ou ouvrage dont l'usage est destiné à l'habitation, à l'équipement, à l'activité commerciale, à la production industrielle et traditionnelle, à la production agricole ou aux services ;

Les édifices, ouvrages et équipements publics entrent dans le cadre de la définition de cet article ;

— **occupation** : toute utilisation ou exploitation d'une construction, conformément à la destination qui lui est affectée ;

— **exploitation** : l'exercice d'une activité de commerce, de services, de tourisme, d'industrie ou d'artisanat ;

— **achèvement de la construction** : la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents ;

— **mise en conformité** : c'est l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme ;

— **cadre bâti** : ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instruments d'urbanisme ;

— **esthétique** : l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs ;

— **lotissement** : la division pour la vente, la location ou le partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction pour usage conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme ;

— **groupe d'habitations** : constituent un groupe d'habitations et de constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, édifiées sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en question ;

— **viabilités** : les voies routières et piétonnières et leurs dépendances, les réseaux d'alimentation en eau potable et le réseau incendie, les canalisations d'assainissement, les conduits et les installations d'électricité, de gaz et de télécommunications qui desservent les constructions ;

— **aménagement** : les travaux de traitement de surface des sols, de consolidation des talus, de plantation d'arbres, de pose de mobiliers urbains, de réalisation des espaces verts et de construction de clôture ;

— **surface bâtie** : la surface au sol construite augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendance extérieures ;

— **permis d'achèvement** : l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation.

Section II

Des principes généraux

Art. 3. — Est interdite la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Est également interdite l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé.

Art. 4. — Est interdite l'édification de toute construction dans tout lotissement créé en conformité aux prescriptions des instruments d'urbanisme, si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés.

A la demande du lotisseur, le permis de lotir peut préciser la réalisation des travaux de viabilité par îlots distincts.

Un certificat de viabilité et d'aménagement, délivré par le président de l'assemblée populaire communale attestant leur achèvement, doit accompagner le dossier de demande de permis de construire.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 5. — Les propriétaires de parcelles situées dans le lotissement dont les travaux sont achevés au regard des dispositions de l'article 4 ci-dessus, sont tenus de réaliser leurs constructions dans les délais fixés par le permis de construire.

Art. 6. — Il est interdit de procéder à l'édification de toute construction, quelle que soit sa vocation sans l'obtention préalable d'un permis de construire délivré par l'autorité compétente dans les délais fixés par la loi.

Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (1) an à compter de la date de sa délivrance.

Art. 7. — L'achèvement des travaux de réalisation de toute construction édiflée par sa mise en conformité, est obligatoire et impose à tous les propriétaires, maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, de prendre les dispositions nécessaires à cet égard.

Art. 8. — Tout propriétaire ou maître d'ouvrage d'une construction ne peut l'occuper ou la mettre en exploitation qu'après achèvement des travaux conformément à l'article 2 ci-dessus.

Art. 9. — La mise en conformité des constructions est attestée par l'obtention d'un certificat de conformité, délivré dans le respect des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée, et ses textes d'application.

Art. 10. — Il est interdit d'occuper ou d'exploiter toute construction qu'après obtention du certificat de conformité prévu par la présente loi.

Art. 11. — Nonobstant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, le permis de construire peut être délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches.

Dans ce cas, le certificat de conformité peut être délivré selon la tranche réalisée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 12. — L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 13. — Les conditions de réalisation, d'aménagement et de mise en exploitation des constructions militaires, entreprises par le ministère de la défense nationale ou pour son compte, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

CHAPITRE II

DE LA MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS

Art. 14. — Les constructions dont les travaux d'édification sont achevés ou en cours d'achèvement antérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel* peuvent être mises en conformité, lorsqu'elles remplissent les conditions fixées par la présente loi.

Section I

De la mise en conformité des constructions et leur achèvement

Art. 15. — La mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, comprend :

— les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire ;

— les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ;

— les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;

— les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Art. 16. — Dans le cadre des dispositions de la présente loi, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

— édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non *aedificandi* ;

— existant habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées ;

— édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;

— qui sont édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;

— qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Art. 17. — Les constructions visées à l'article 16 ci-dessus doivent faire l'objet de démolition, après leur visite par les agents habilités, conformément aux dispositions de l'article 76 sixies de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Les frais de la démolition sont à la charge du contrevenant.

Art. 18. — La mise en conformité des constructions et leur achèvement est effectuée selon chaque état de la construction, en tenant compte :

- de la nature juridique de l'assiette foncière ;
- du respect des règles d'urbanisme et des normes de construction ;
- de leur destination ou de leur usage ;
- du site d'implantation et de sa viabilisation.

Art. 19. — Au terme du délai accordé, le propriétaire de la construction non achevée mais qui a obtenu un permis de construire peut bénéficier, selon les modalités prévues par la présente loi, d'un permis d'achèvement.

Art. 20. — Nonobstant les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée le propriétaire de la construction achevée ayant obtenu un permis de construire mais qui est non conforme aux prescriptions de celui-ci peut bénéficier, selon les modalités fixées par la présente loi, d'un certificat de conformité.

Art. 21. — Le propriétaire de la construction achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire, peut bénéficier d'un permis de construire, à titre de régularisation, selon les modalités fixées par la présente loi.

Art. 22. — Le propriétaire de la construction non achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire peut bénéficier, à titre de régularisation, d'un permis d'achèvement, dans les conditions et les modalités prévues par la présente loi.

Section II

Des modalités de mise en conformité des constructions

Art. 23. — Les propriétaires des constructions non achevées et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, sont tenus d'achever leurs constructions, dans les conditions et les délais fixés par la présente loi.

En vue de la mise en conformité des constructions achevées ou celles en voie d'achèvement, les propriétaires et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité sont tenus de soumettre une demande en ce sens aux autorités concernées.

Art. 24. — Les constructions visées aux articles, 19, 20, 21 et 22 ci-dessus, doivent faire l'objet d'une déclaration au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

La déclaration est établie en cinq (5) exemplaires, conformément à un formulaire.

En cas de non achèvement des travaux de construction ou si la construction n'est pas conforme au permis de construire délivré, le déclarant est tenu de procéder à leur arrêt immédiat et d'en informer le président de l'assemblée populaire communale concerné qui lui délivre une attestation d'arrêt des travaux pour mise en conformité.

Sous peine de sanctions prévues par la présente loi, la reprise des travaux avant la mise en conformité de la construction est interdite.

Si les obligations prévues ci-dessus ne sont pas observées, les agents commissionnés à cet effet, constatent et procèdent à la fermeture du chantier en question en établissant un procès-verbal de non conformité et ce, sans préjudice des sanctions prévues à cet effet.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 25. — La déclaration ainsi établie doit mentionner ce qui suit :

- le nom et prénom du propriétaire, de l'auteur ou la raison sociale du maître d'ouvrage ;
- la demande de mise en conformité de la construction ou l'autorisation d'achèvement ;
- l'adresse de la construction et l'état d'avancement des travaux ;
- les références du permis de construire délivré et sa date d'expiration, lorsqu'il existe ;
- la nature juridique du terrain d'assiette, pour les constructions édifiées sans permis de construire ;
- la date de démarrage des travaux et de leur achèvement, le cas échéant.

La déclaration doit être accompagnée d'un dossier faisant ressortir l'ensemble des justificatifs écrits et graphiques nécessaires à la prise en charge de la construction dans le cadre de la présente loi.

Le contenu du dossier accompagnant la déclaration est fixé par voie réglementaire.

Art. 26. — La déclaration doit être consignée sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Un accusé de réception est délivré au déclarant.

Art. 27. — Sur la base des informations fournies par le déclarant, les agents de l'Etat et communaux chargés de l'urbanisme, sont tenus d'effectuer une visite des lieux et de constater l'état de non conformité des constructions, au sens des dispositions de la présente loi.

La constatation de la non conformité, donne lieu dans tous les cas, à un procès-verbal de non conformité.

Les dispositions d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 28. — La déclaration accompagnée du dossier prévu à l'article 25 ci-dessus et de l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune est transmise dans les quinze (15) jours qui suivent son dépôt aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme recueillent les accords et avis auprès des administrations, des services et des organismes habilités dont la liste est fixée par voie réglementaire, lesquels doivent faire retour, dans tous les cas, de leurs avis motivés dans le délai de quinze (15) jours à compter de la date de leur saisine.

Art. 29. — Pour les constructions non achevées, au sens des articles 19 et 22 ci-dessus, le délai qui doit être accordé par le permis d'achèvement est évalué par un architecte agréé et ce, en fonction de la consistance des travaux restant à réaliser.

Toutefois, ce délai ne peut, en aucun cas, excéder :

- vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage d'habitation ;
- douze (12) mois pour la construction à usage commercial, de services ou artisanal ;
- vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage mixte d'habitation et de commerce ou de services ;
- vingt-quatre (24) mois pour la construction d'un équipement public.

Les délais susvisés courent à compter de la date de notification au concerné par le président de l'assemblée populaire communale.

Les dispositions du présent article sont précisées par voie réglementaire.

Art. 30. — Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme constituent un dossier pour chaque déclaration, composé de :

- la déclaration telle que formulée par le déclarant ;
- l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune ;
- l'avis motivé des administrations, des services et des organismes consultés ;
- l'avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Le dossier doit porter un numéro d'ordre justifiant son répertoire sur un registre spécial créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 31. — Le dossier est déposé au secrétariat technique de la commission de daïra créée conformément à l'article 32 ci-dessous, dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de saisine des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 32. — Il est créé une commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions, au sens des dispositions de la présente loi.

La composition et le fonctionnement de cette commission sont fixés par voie réglementaire.

Art. 33. — La commission de daïra doit se prononcer dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de saisine par le président de l'assemblée populaire communale sur la recevabilité de la demande de mise en conformité au regard des informations fournies par le déclarant et des avis motivés des agents, des administrations, des services et des organismes consultés.

Elle est habilitée à faire effectuer par les services de l'Etat ou de la commune chargés de l'urbanisme, les expertises qu'elle décide.

Elle peut faire appel dans le cadre de ses missions à toute personne physique ou morale pour l'éclairer dans le cadre de ses travaux.

Art. 34. — L'examen de la déclaration par la commission de daïra doit tenir compte des dispositions de l'article 16 ci-dessus.

Art. 35. — Lorsque le propriétaire ou le maître d'ouvrage de l'assiette foncière sur laquelle est édiflée la construction dispose d'un titre de propriété, d'un certificat de possession ou de tout autre acte authentique, et lorsque la commission de daïra valide sa demande, elle envoie son dossier au président de l'assemblée populaire communale concerné en vue de l'établissement, soit d'un permis de construire, à titre de régularisation, soit d'un permis d'achèvement, soit d'un certificat de conformité et ce, conformément aux dispositions des articles 20, 21 et 22 ci-dessus.

Dans ce cas, le président de l'assemblée populaire communale concerné demande au déclarant de compléter son dossier, conformément aux dispositions ci-dessus et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 36. — Lorsque le maître d'ouvrage ou l'auteur de la construction dispose d'un document administratif délivré par une collectivité territoriale et d'un permis de construire, et seulement dans le cas où la construction est édiflée dans le cadre d'un lotissement, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la nature juridique du site.

A l'issue de l'enquête effectuée par les services chargés des domaines, et lorsque les constructions n'entrent pas dans le cadre des dispositions de l'article 16 ci-dessus, la commission de daïra saisit les autorités concernées en vue de la régularisation de l'assiette foncière dans le cadre des dispositions de l'article 38 ci-dessous.

Si la construction est achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention d'un certificat de conformité.

Si la construction n'est pas achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention du permis d'achèvement.

Art. 37. — Toute construction édiflée sans permis de construire sur une parcelle du domaine public n'est susceptible de mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, à l'exception de celle

pouvant faire l'objet d'une reclassification conformément à la législation et la réglementation en vigueur, sous réserve des conditions fixées aux articles 16 et 36 ci-dessus.

Art. 38. — Dans le cadre des dispositions de l'article 37 ci-dessus, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la situation de la parcelle, au sens de l'article 18 ci-dessus.

A l'issue de cette enquête effectuée par les services des domaines, la commission de daïra saisit, selon le cas :

— soit le wali afin de régulariser l'occupation par la délivrance d'un titre, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ; dans ce cas, une demande de permis de construire, à titre de régularisation ou de permis d'achèvement, doit être introduite par le déclarant auprès du président de l'assemblée populaire communale concerné ;

— soit le président de l'assemblée populaire communale concerné, pour procéder à la démolition de la construction, en application des dispositions de l'article 76 *sixies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 39. — Toute construction édiflée sur une parcelle dépendant d'une exploitation agricole publique ou privée en violation des dispositions législatives et réglementaires en vigueur n'est pas susceptible de mise en conformité au sens des dispositions de la présente loi.

Dans ce cas, la commission de daïra est tenue de mettre le constructeur illicite en demeure de remettre les lieux dans l'état initial dans le délai qu'elle aura fixé.

A défaut, il sera fait application des dispositions de l'article 76 *sixies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 40. — Sous réserve des dispositions des articles 16 et 37 ci-dessus, lorsque la construction, achevée ou non achevée, est édiflée sur une parcelle du domaine privé de l'Etat, de la wilaya ou de la commune, en violation des dispositions législatives et réglementaires, la commission de daïra peut décider, en accord avec les autorités concernées, de la régularisation de l'assiette foncière par voie de cession de gré à gré conformément à la législation en vigueur.

Cette cession est réalisée à un prix correspondant à la valeur vénale du bien cédé telle que déterminée par évaluation de l'administration chargée des domaines.

La surface du terrain à céder doit correspondre à la surface bâtie, au sens de l'article 3 de la présente loi.

L'accord de régularisation est adressé à l'administration des domaines à l'effet d'établir l'acte de cession.

Dans ce cas, le déclarant régularisé est tenu, dans le délai de six (6) mois à compter de la date d'établissement de l'acte, de déposer une demande selon le cas, soit du permis de construire, à titre de régularisation, soit le permis d'achèvement.

Lorsqu'il n'effectue pas les démarches prévues ci-dessus dans le délai fixé, il lui est fait application des dispositions de l'article 87 ci-dessous.

Art. 41. — La commission de daïra se prononce, en fin de ses travaux, par une décision favorable ou une décision favorable assortie de conditions ou par un refus.

Art. 42. — Les décisions de la commission de daïra sont transmises au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Art. 43. — Le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent délivre au déclarant, selon le cas, un permis de construire, à titre de régularisation, un permis d'achèvement ou un certificat de conformité.

Lorsque la délivrance du document relève d'autres autorités, le président de l'assemblée populaire communale les saisit aux fins requises.

Art. 44. — En cas d'accord assorti de conditions, le président de l'assemblée populaire communale concerné informe, dans la semaine qui suit sa saisine par la commission de daïra, le déclarant des conditions préalables à la délivrance de l'acte de mise en conformité en lui demandant de lever dans le délai qu'il lui aura fixé, les réserves émises par la commission de daïra.

Lorsque les réserves émises par la commission de daïra sont levées, l'autorité concernée délivre le document de mise en conformité en tenant informée la commission de daïra.

Art. 45. — En cas de refus, la commission de daïra adresse, dans un délai d'un (1) mois au président de l'assemblée populaire communale concerné, après leur réception, les résultats de l'enquête et les suites réservées à la construction, objet de la déclaration.

Le président de l'assemblée populaire communale est tenu de notifier au déclarant, dans un délai de quinze (15) jours après sa réception, le refus motivé de la commission de daïra.

Art. 46. — Le demandeur peut introduire un recours écrit auprès de la commission de recours créée en vertu de l'article 47 ci-dessous, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification de la décision de refus.

Art. 47. — Il est créé une commission de recours chargée de se prononcer sur les demandes de recours, présidée par le wali territorialement compétent.

La composition et le fonctionnement de la commission de recours sont fixés par voie réglementaire.

Art. 48. — Le recours, accompagné de justificatifs résultant de la décision de refus de la commission de daïra est déposé auprès de la commission de recours.

Un accusé de réception est délivré au demandeur.

Art. 49. — La commission de recours est tenue de statuer dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de dépôt.

La commission peut engager toutes vérifications qu'elle juge utiles pour la prise de décision définitive devant confirmer ou modifier celle de la commission de daïra.

Art. 50. — Au terme des travaux de vérification et de contrôle des demandes de recours, des informations et des documents qui y sont fournis, la commission de recours transmet ses décisions à la commission de daïra.

Art. 51. — Sur la base de la décision de la commission de recours, la commission de daïra statue définitivement sur la demande de mise en conformité et informe l'intéressé.

Art. 52. — Les tribunaux administratifs locaux territorialement compétents se prononcent sur les recours présentés durant le mois qui suit la notification de la décision de la commission de recours de la wilaya.

Art. 53. — Sous peine de retrait, dans les délais fixés par le permis délivré, le bénéficiaire du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, est tenu de déposer une demande de certificat de conformité.

La date de retrait du permis est mentionnée sur l'acte d'urbanisme accordé.

Art. 54. — L'obtention du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, autorise le branchement provisoire de la construction aux réseaux publics de viabilité pour la période accordée dans le document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

La demande de branchement est introduite auprès des services et des organismes habilités.

Dans ce cadre, le branchement en violation des dispositions du présent article, est interdit.

Art. 55. — Les conditions et les modalités de mise en œuvre des dispositions de la présente section sont définies, le cas échéant, par voie réglementaire.

Section III

Des modalités de reprise des travaux d'achèvement

Art. 56. — La reprise des travaux d'achèvement d'une construction est subordonnée au dépôt d'une demande d'ouverture de chantier par le propriétaire ou le maître d'ouvrage auprès du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Lorsque la demande est acceptée, elle donne lieu à la délivrance, dans les huit (8) jours, d'une autorisation d'ouverture de chantier.

Le chantier doit être matérialisé par l'édification d'une clôture de protection et la pose du panneau signalétique des travaux d'achèvement.

Art. 57. — Le propriétaire ou le maître d'ouvrage est tenu de démarrer les travaux d'achèvement dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de délivrance du permis d'achèvement.

Art. 58. — Pendant la durée impartie aux travaux par le permis d'achèvement, le président de l'assemblée populaire communale concerné est tenu d'effectuer par lui-même ou par les agents visés à l'article 27 ci-dessus, des contrôles annoncés ou inopinés, à l'effet de constater le démarrage et la réalisation des travaux d'achèvement.

Art. 59. — Le propriétaire ou le maître d'ouvrage doit maintenir le chantier dans un état de propreté permanent et veiller à évacuer les détritiques, les gravats et les décombres à la décharge publique après l'achèvement de la construction.

Il est tenu également de préserver le voisinage de toutes formes de pollutions et nuisances.

Art. 60. — Lorsque les travaux sont achevés, le propriétaire ou le maître d'ouvrage est tenu de demander la délivrance du certificat de conformité.

La demande de certificat de conformité doit être introduite auprès du président de l'assemblée populaire communale dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois, à compter de la date limite fixée par le permis d'achèvement de la construction.

Art. 61. — L'obtention du certificat de conformité ouvre droit au branchement aux voiries et réseaux publics de viabilité.

Tout branchement effectué hors des dispositions du 1er alinéa ci-dessus est interdit.

Les catégories de voiries et de réseaux de viabilité et les modalités de leur prise en charge sont définies par voie réglementaire.

CHAPITRE III

DES DISPOSITIONS PENALES

Section I

De la constatation des infractions

Art. 62. — Outre les officiers et les agents de la police judiciaire et les personnels prévus par l'article 76 bis de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée sont habilités à rechercher et à constater les infractions aux dispositions de la présente loi, les agents cités à l'article 68 ci-dessous.

Ces agents sont habilités également :

- à visiter les chantiers de lotissements, de groupes d'habitations et de constructions ;
- à procéder aux vérifications et enquêtes ;
- à se faire communiquer les documents techniques écrits et graphiques s'y rapportant ;
- et à fermer les chantiers irréguliers.

Art. 63. — Dans le cadre des dispositions de l'article 62 ci-dessus, le contrôle et l'enquête sont effectués suivant un calendrier de visite dressé par :

- le président de l'assemblée populaire communale, pour les agents communaux ;
- le directeur de l'urbanisme et de la construction, pour les inspecteurs et les agents habilités relevant des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 64. — Dans le cadre des dispositions de l'article 63 ci-dessus, des registres de suivi des travaux sont tenus respectivement par le président de l'assemblée populaire communale et le directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents.

Art. 65. — La constatation de l'infraction donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel l'agent verbalisateur légalement habilité relate les faits constatés et les déclarations reçues.

Art. 66. — Le procès-verbal est signé par l'agent verbalisateur et par l'auteur de l'infraction.

En cas de refus de signature du contrevenant, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Il est transmis, dans les soixante-douze (72) heures, à la juridiction compétente.

Une copie du procès-verbal est transmise selon le cas, au président de l'assemblée populaire communale ou au directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents, dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter de la date de la constatation de l'infraction.

Art. 67. — En cas d'entrave à l'exercice de leurs missions, les agents de l'Etat et des communes mentionnés à l'article 62 ci-dessus, peuvent se faire assister par la force publique pour arrêter les travaux et/ou fermer les chantiers.

Art. 68. — Il est créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme et des services de la commune, des brigades d'agents chargés de suivre et d'enquêter sur la création de lotissements, groupes d'habitations ou de chantiers de réalisation de constructions tels que définis par la présente loi.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 69. — L'Etat et les collectivités territoriales mettent en œuvre tous les moyens pour faciliter la tâche aux agents habilités et protéger leur dignité.

Art. 70. — Dans l'exercice de leurs fonctions, les agents habilités sont pourvus d'une commission d'emploi délivrée, selon le cas, par le ministre chargé de l'urbanisme ou le wali territorialement compétent, qu'ils sont tenus de produire à l'occasion de l'accomplissement de la mission de contrôle.

La commission d'emploi est retirée en cas de cessation de fonction.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 71. — Dans l'exercice de leur mission, les agents habilités sont protégés par l'Etat contre toute forme de pression ou d'intervention susceptible de nuire à l'accomplissement de leurs tâches ou de porter préjudice à leur intégrité.

Art. 72. — Les agents prévus ci-dessus ne sont pas habilités à instruire les dossiers de lotissements, de groupes d'habitations ou de constructions appartenant aux parents jusqu'au quatrième degré.

Art. 73. — Les travaux ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, sans permis de lotir, sur le domaine public ou sur une propriété privée non destinée à la construction, conformément aux dispositions des plans d'urbanisme en vigueur, doivent être interrompus sur ordre du wali, ou sur demande du président de l'assemblée populaire communale concerné.

Dans ce cas, le wali ordonne au contrevenant la remise en l'état initial des lieux et la démolition des constructions édifiées et ce, dans le délai qu'il aura fixé.

Passé ce délai, si le contrevenant n'a pas obtempéré, le wali fait procéder aux travaux de démolition aux frais de celui-ci.

L'interruption du chantier, la démolition des constructions et la remise en l'état des lieux n'excluent pas les poursuites judiciaires à l'encontre du contrevenant.

Section II

Des sanctions

Art. 74. — Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque crée un lotissement ou un groupe d'habitations sans permis de lotir.

En cas de récidive, la peine est portée au double.

Art. 75. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque édifie une construction dans un lotissement non pourvu d'un permis de lotir.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 76. — Sont punis des peines prévues aux articles 74 et 75 ci-dessus l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur, le topographe, ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Art. 77. — Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à un (1) an et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un (1) million (1000.000) de dinars ou l'une des deux peines, quiconque procède à la vente d'un lot d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou dont les travaux de viabilité n'ont pas été encore provisoirement réceptionnés.

En cas de récidive, il peut être prononcé une peine d'emprisonnement de un (1) an à cinq (5) ans et l'amende est portée au double.

Art. 78. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque ne réalise pas la construction dans le délai fixé par le permis de construire.

Art. 79. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque édifie ou tente d'édifier une construction sans permis de construire.

En cas de récidive, le contrevenant est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à une (1) année et l'amende est portée au double.

Art. 80. — Le non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement expose le propriétaire ou le maître d'ouvrage au paiement d'une amende de vingt mille (20.000) dinars à cinquante mille (50.000) dinars.

Art. 81. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars quiconque ne met pas en conformité la construction dans le délai fixé.

Art. 82. — Quiconque occupe ou exploite une construction avant sa mise en conformité attestée par un certificat de conformité, est puni d'une amende de vingt mille (20.000) dinars à cinquante mille (50.000) DA dinars.

La juridiction peut ordonner l'évacuation immédiate des lieux.

Si le contrevenant n'obtempère pas, il peut être prononcé à son encontre une peine d'emprisonnement de six (6) mois à douze (12) mois et l'amende est portée au double.

Art. 83. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à trois cent mille (300.000) dinars quiconque ne déclare pas une construction non achevée ou nécessitant une mise en conformité au sens de la présente loi.

Si le contrevenant n'obtempère pas, la démolition de la construction peut être prononcée à la charge du contrevenant.

Art. 84. — Est puni, conformément aux dispositions du code pénal, quiconque fournit une fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.

Art. 85. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque reprend les travaux de construction avant sa mise en conformité.

En cas de récidive l'amende est portée au double.

Art. 86. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars et de la fermeture du chantier quiconque ne procède pas, en application des dispositions de la présente loi à l'arrêt immédiat des travaux.

Art. 87. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars tout déclarant régularisé n'ayant pas déposé dans le délai fixé, une demande d'achèvement ou une demande de permis de construire, à titre de régularisation.

Art. 88. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars, quiconque procède au branchement illégal, provisoire ou définitif de la construction aux réseaux de viabilité publics sans l'obtention préalable, respectivement, du permis de construire ou du certificat de conformité.

Est puni de la même peine, prévue à l'alinéa ci-dessus, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux de branchement ou le préposé de l'organisme qui a autorisé ce branchement.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

La juridiction peut ordonner, aux frais du contrevenant, la remise des lieux en leur état initial.

Art. 89. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à dix mille (10.000) dinars quiconque procède à l'ouverture d'un chantier d'achèvement sans l'autorisation préalable ou ne procède pas à la pose de la clôture de protection du chantier ou du panneau signalétique des travaux.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 90. — Est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars à trente mille (30.000) dinars, quiconque ne démarre pas les travaux de la construction dans le délai fixé par le permis d'achèvement.

Art. 91. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars quiconque procède au dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de détritiques sur la voie publique.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 92. — Est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars à cinquante mille (50.000) dinars quiconque ne dépose pas, à l'achèvement des travaux, une demande de certificat de conformité, dans le délai fixé par la présente loi.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

Art. 93. — Il est institué auprès du ministre chargé de l'urbanisme un fichier national où sont inscrits les actes d'urbanisme délivrés en application des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée et les dispositions de la présente loi ainsi que les infractions qui s'y rapportent.

A cet effet, les communes, les wilayas et le cas échéant les juridictions, sont tenues de rendre destinataire le ministre en charge du secteur de l'urbanisme des informations et renseignements cités ci-dessus.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 94. — Les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'édictées par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au *Journal officiel*.

Toutefois, les dispositions du présent article ne concernent pas les dispositions des articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 54, 61, 68 et 93 de la présente loi qui restent en vigueur.

Art. 95. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

**Annexe III : Permis de
construire et lotissement**

PERMIS DE CONSTRUIRE ET LOTISSEMENT

Le Permis de Construire (PC) et le lotissement sont deux outils de planification urbaine qui touchent plus particulièrement la construction.

Ces deux outils ont émergé face à trois constats problématiques : les abus de division de parcelles, le manque d'hygiène des rues de Paris, ainsi que l'étalement urbain.

Dans un contexte de multiplication des procédures, de lenteur administrative, ces outils ont été soumis à plusieurs modifications tant dans leur contenu que dans les acteurs qui les utilisent.

LOTISSEMENT

HISTORIQUE JURIDIQUE ET ORIGINE

- Avant la **loi du 19 Juillet 1924** : procédure issue du droit de propriété. Cette opération obéit à une logique privée : le propriétaire a le droit de lotir son terrain.
- **Loi du 19 Juillet 1924** : suite à de nombreux excès, décide de réglementer les divisions de propriété par une obligation de créer des équipements collectifs avant commercialisation des parcelles. Le lotissement constitue donc une opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique.
- Le **décret du 26 juillet 1977** confirme le caractère opérationnel du lotissement et son intégration dans l'aménagement global de la commune.
- La **loi de décentralisation du 7 janvier 1983** et le **décret du 29 mars 1984** instaurent le transfert de compétences de l'Etat au maire en matière de délivrance de l'autorisation de lotir.

DEFINITION

Un lotissement est la division d'un terrain en plusieurs propriétés destinées à être bâties. Cette opération nécessite la viabilisation de ces terrains.

C'est une opération d'urbanisme qui permet à une collectivité locale (le plus souvent une commune) d'urbaniser un secteur de son territoire en ayant recours à un promoteur privé (une collectivité peut également réaliser un lotissement, le "promoteur" est alors la puissance publique). C'est ce dernier qui construit les éléments de viabilité : routes et espaces verts, réseaux d'assainissement, d'éclairage public, d'adduction d'eau potable, etc. et qui se rémunère en vendant les parcelles aménagées. Cela évite à la collectivité de financer des investissements importants.

Le terme désigne aussi le quartier ainsi aménagé ; par exemple, le lotissement pavillonnaire.

4 conditions doivent être réunies pour un lotissement :

- la propriété foncière doit être à l'origine d'un seul tenant ;
- elle doit être composée au minimum de deux lots ;
- la nécessité de construire, d'implanter des bâtiments ;
- un délai de 10 ans.

ETAPES D'ELABORATION

Trois phases de création :

1. **Demande d'autorisation** : montage de dossier avec pièces justificatives :
 - Un projet de règlement (fixe les règles d'urbanisme dans le lotissement ainsi que les règles du PLU). Elle précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, comprenant des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets. Un décret fixe le seuil au delà duquel une opération est soumise à cette obligation.
 - Un cahier des charges (facultatif depuis 1958) : concerne les dispositions de droit privé
 - une note exposant l'opération précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics découlant de l'opération projetée.
 - le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération.
2. **Procédure d'instruction** des demandes d'autorisation au nom de la commune si elle a un PLU ou dans le cas contraire à la DDE.
3. **Décision** prise par arrêté du Maire si la commune possède un PLU approuvé. Dans les communes où ni carte communale, ni PLU n'ont été approuvés, la décision est prise par le Préfet au nom de l'Etat. L'avis du maire est important en raison de l'incidence que le lotissement a sur le projet communal.
4. **Publicité** : L'arrêté de lotir doit être affiché sur le terrain dès la notification de l'accord pendant toute la durée du chantier et de manière visible de l'extérieur. Il doit être de plus publié en mairie.

Lorsqu'une commune fait partie d'un E.P.C.I. et qu'elle est dotée d'un PLU ou d'une carte communale, elle peut lui déléguer cette compétence

Certains terrains ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière.

Une série d'opérations de divisions foncières ne constituent pas des lotissements (certaines opérations : de remembrement, de divisions d'immeubles à bâtir, de divisions primaires)

Le règlement du lotissement est facultatif. Il n'existe que si les règles applicables dans le lotissement sont plus contraignantes que celles du plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune. Le règlement du lotissement est valable dix ans dans les communes dotées d'un PLU (ou POS s'il existe encore).

Une association syndicale libre peut être créée pour devenir propriétaire des équipements communs, pour les gérer et pour assurer la gestion et l'entretien des espaces et des équipements. De plus, elle a pour vocation de faire respecter l'ensemble des décisions prises par l'assemblée des colotis et les dispositions du règlement de construction. Elle peut, à cette fin, se porter partie civile ; elle peut engager les recours contre les colotis responsables de dégradations aux espaces et équipements communs.

La création d'une association syndicale libre n'est obligatoire que pour les lotissements de plus de 5 lots. Cette association regroupe les colotis et le lotisseur.

AVANTAGES

- En théorie, maîtrise de l'étalement urbain ;
- Accès à la propriété

INCONVENIENTS

- En pratique, incidence du paysage urbain ;
- Risque de n'avoir que des constructions à vocation résidentielle.

PERMIS DE CONSTRUIRE

HISTORIQUE JURIDIQUE ET ORIGINE

- **Décret du 26 mars 1852** relatif aux rues de Paris : « permis de bâtir », souci de sécurité publique et de salubrité.
- **Loi du 15 février 1902** : permis de construire (PC), une mesure de police de l'hygiène publique.
- **Loi Cornudet du 14 mars 1919** : (complétée en 1924) transformation du PC en mesure de police de l'urbanisme (dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants).
- **Loi du 15 juin 1943** : naissance de la forme moderne du permis de construire. Le permis de construire devient obligatoire sur l'ensemble du territoire quelle que soit l'importance de la commune.
- **Loi n°61-1298 du 30 novembre 1961** : intégration du PC dans le «code de l'urbanisme et de l'habitation». (article R421-1)
- **La loi n°76-1285 du 31 décembre 1976** (suivie du décret du 12 octobre 1977) : précision du régime du PC. Il sera ensuite complété un an plus tard, en 1977 par la loi sur l'architecture.
- **1983 et les lois de décentralisation** et de transfert des compétences : le PC est délivré au nom de la commune si celle-ci possède un Plan Local d'Urbanisme (cf. : fiche PLU) approuvé. Dans le cas contraire, le maire délivre le PC au nom de l'Etat.

Le permis de construire fait l'objet de plusieurs réformes notamment en 2002, 2004 et 2005. Ces réformes visent d'une manière générale à simplifier les procédures d'obtention des permis de construire et de diminuer les délais.

La dernière réforme en date rentrera en vigueur le 1^{er} octobre 2007 (ses objectifs étant de clarifier le droit de l'urbanisme, simplifier les procédures et favoriser la qualité de l'urbanisme).

DEFINITION

- **Décret du 26 mars 1852** relatif aux rues de Paris : « permis de bâtir », souci de sécurité publique et de salubrité.
- **Loi du 15 février 1902** : permis de construire (PC), une mesure de police de l'hygiène publique.
- **Loi Cornudet du 14 mars 1919** : (complétée en 1924) transformation du PC en mesure de police de l'urbanisme (dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants).
- **Loi du 15 juin 1943** : naissance de la forme moderne du permis de construire. Le permis de construire devient obligatoire sur l'ensemble du territoire quelle que soit l'importance de la commune.

- **Loi n°61-1298 du 30 novembre 1961** : intégration du PC dans le “code de l’urbanisme et de l’habitation”. (article R421-1)
- **La loi n°76-1285 du 31 décembre 1976** (suivie du décret du 12 octobre 1977) : précision du régime du PC. Il sera ensuite complété un an plus tard, en 1977 par la loi sur l’architecture.
- **1983 et les lois de décentralisation** et de transfert des compétences : le PC est délivré au nom de la commune si celle-ci possède un Plan Local d’Urbanisme (cf. : fiche PLU) approuvé. Dans le cas contraire, le maire délivre le PC au nom de l’Etat.

Le permis de construire fait l’objet de plusieurs réformes notamment en 2002, 2004 et 2005. Ces réformes visent d’une manière générale à simplifier les procédures d’obtention des permis de construire et de diminuer les délais.

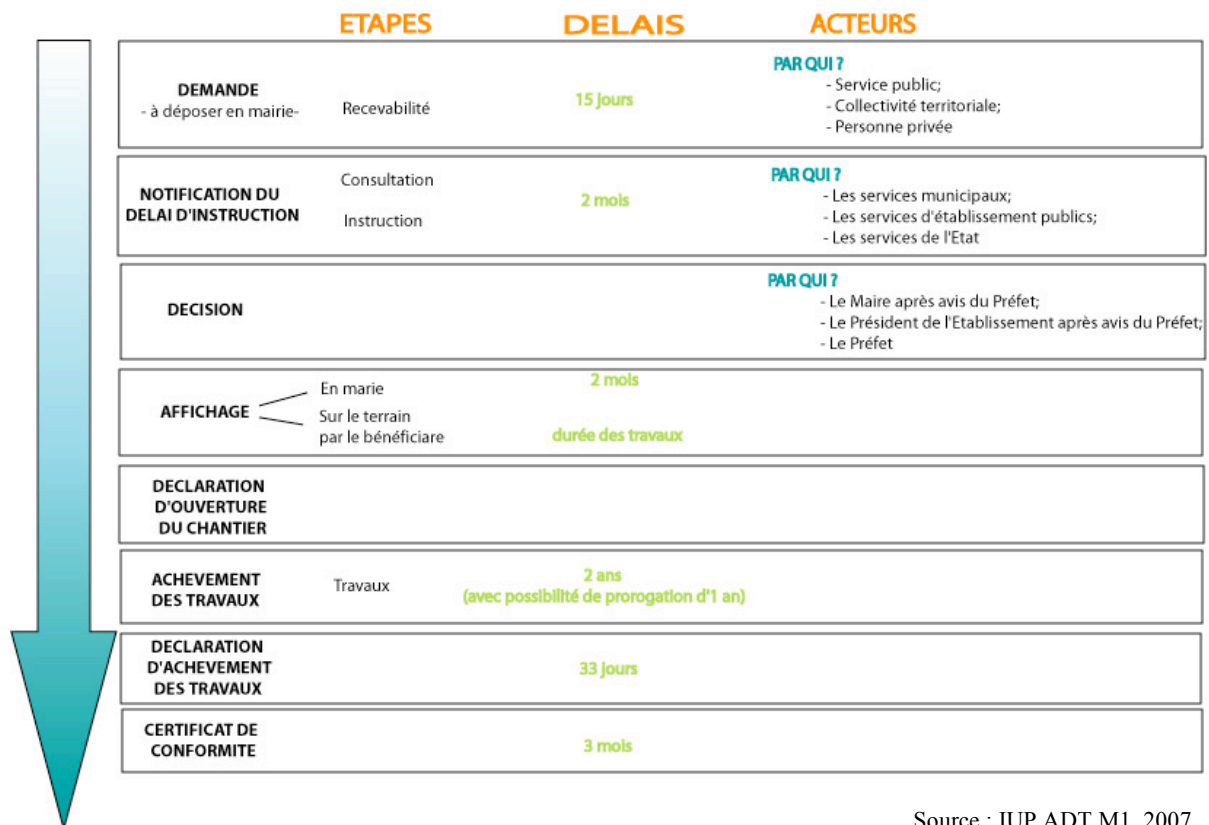
La dernière réforme en date rentrera en vigueur le 1^{er} octobre 2007 (ses objectifs étant de clarifier le droit de l’urbanisme, simplifier les procédures et favoriser la qualité de l’urbanisme).

ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le dossier de permis de construire comprend :

- Le formulaire de demande de permis de construire ;
- Le plan de situation du terrain ;
- Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les 3 dimensions, élaboré par un architecte si la construction dépasse 170 m² ;
- Les plans des différentes façades du ou des bâtiments ;
- Selon les cas, différentes pièces complémentaires dont la liste figure sur l’imprimé de demande de permis de construire.

Procédure, délais et acteurs



Source : IUP ADT M1, 2007

LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)

Les personnes ayant obtenu un permis de construire doivent payer la taxe locale d'équipement et les taxes d'urbanisme appliquées dans la commune.

EN CAS DE LITIGE

Si vous êtes le demandeur du permis de construire, vous avez, en cas de refus de permis, deux possibilités de recours :

- le recours administratif,
- le recours contentieux (devant la justice).

REGARD DU TIERS SUR LE PROJET

Le projet peut être contesté par un tiers par recours administratif ou contentieux dans le délai de deux mois qui suit le dernier des deux affichages du permis en mairie et sur le terrain.

AVANTAGES

- Contrôle de l'étalement urbain
- Contrôle de l'aspect visuel des constructions
- Publication en mairie et affichage sur le terrain qui permet au tiers de se tenir informer et de contester le projet.

INCONVENIENTS

Décision unilatérale de la part du maire.

LIENS INTERNET

Pour télécharger les formulaires :

<http://www2.equipement.gouv.fr/formulaires/>