



**Université Abou Baker Belkaid Tlemcen**

Faculté de technologie  
Département d'architecture

Mémoire de Master en Architecture

Option : Habitat et Nouvelles Technologies

**Un nouveau visage du lotissement résidentiel en Algérie**  
**Cas d'étude : un éco-quartier à Tlemcen**

Soutenue le 27 juin 2019 devant le jury :

President :	<b>GHAMBAZA H</b>	<b>MAA</b>	UABT Tlemcen
Examineur :	<b>SALMI S</b>	<b>MAA</b>	UABT Tlemcen
Examineur :	<b>ANGADI H</b>	<b>MAB</b>	UABT Tlemcen
Encadrant :	<b>DIDI I</b>	<b>MAA</b>	UABT Tlemcen

Présenté par : BELMIMOUN Houssam Eddine  
Matricule : 15255-T-14

*Ce mémoire comporte les corrections apportées par le jury*

Année académique  
2018/2019

*A la mémoire de mes grands-pères .....*

# Remerciement

En tout premier lieu, je remercie le bon Dieu, tout puissant, de m'avoir donné la force pour survivre, ainsi que l'audace pour dépasser toutes les difficultés.

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à mon encadrant Monsieur **Didi Ilyes** .

Je le remercie de m'avoir encadré, orienté, aidé et conseillé.

J'adresse mes sincères remerciements à tous les professeurs, intervenants et toutes les personnes qui par leurs paroles, leurs écrits, leurs conseils et leurs critiques ont guidé mes réflexions et ont accepté de me rencontrer et répondre à mes questions durant mes recherches.

Je remercie mes très chers parents, **Fouzia** et **Sidi Mohamed** qui ont toujours été là pour moi,

« Vous avez tout sacrifié pour vos enfants n'épargnant ni santé ni efforts. Vous m'avez donné un magnifique modèle de labeur et de persévérance. Je suis redevable d'une éducation dont je suis fier ».

Je remercie mes soeurs **Asma** , **Wafaa** et **Amina** pour leur encouragement.

Je remercie mes grands mères pour leur soutien moral ainsi que toute ma famille

Enfin, je remercie tous mes Amis que j'aime tant, Pour leur sincère amitié et confiance, et à qui je dois ma reconnaissance et mon attachement.

À tous ces intervenants, je présente mes remerciements, mon respect et ma gratitude.

## ملخص

يعد السكن الفردي أقدم و أوسع أنواع السكن في الجزائر بعد الاستقلال قامت الدولة الجزائرية من خلال سياستها المنتهجة في المجال السكني بإعادة إطلاق التجزئة السكنية و التشجيع البناء الذاتي لحل أزمة السكن

في الوقت الراهن يعاني التقسيم السكني من الكثير من الاختلالات على مستويات عدة سواء حضارية كانت أو معمارية أو تقنية و السبب راجع لانعدام الاتقان والإشراف و المتابعة القانونية و التقنية الكافية كل هذا يؤدي إلى استياء المستخدمين من حيث الجودة

الهدف من هذا البحث هو ترقية التقسيم السكني في الجزائر على المستوى الحضري، المعماري و التقني و إدماج السكن الفردي في منظور التنمية المستدامة

---

الكلمات المفتاحية : السكن الفردي - التجزئة السكنية - التنمية المستدامة - الاسكان

## Resumé

L'habitat individuel est le mode d'habitat le plus ancien et le plus répandu en Algérie, après l'indépendance l'état algérien dans sa politique d'habitat a relancé le lotissement et a encouragé l'auto-construction pour solutionner le problème de la crise du logement

De nos jour le lotissement résidentiel souffre de bon nombre de dysfonctionnements sur le plan urbain architectural et technique et cela a cause de l'absence de la maîtrise de l'encadrement et du suivie technique et juridique suffisants qui résulte par la suite a l'insatisfaction des usagers en terme de qualité et de fonctionnement

**L'intérêt de se travaille est de revalorisé le lotissement résidentiel en Algérie sur le plan urbain, architectural et technique et inscrire le processus d'habitat individuel dans une perspective de développement durable .**

---

**Mots clés :** habitat individuel - lotissement résidentiel - développement durable - habiter

## Summary

Individual housing is the oldest and most widespread habitat mode in Algeria, after independence the Algerian state in its housing policy re-launched the subdivision and encouraged self-construction to solve the problem of the housing crisis.

Nowadays, the housing development suffers from a lot of dysfunctions on the urban architectural and technical level and that because of the absence of the mastery of the supervision and the sufficient technical and legal follow-up which results then to the dissatisfaction users in terms of quality

**The interest of this work is to revalorise the residential subdivision in Algeria on the urban, architectural and technical level and to inscribe individual housing in a perspective of sustainable development.**

---

**keywords :** Individual housing - residential subdivision - sustainable development - live

## Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>1</b>
<b>Problématique</b>	<b>1</b>
<b>Hypothese</b>	<b>3</b>
<b>objectifs</b>	<b>3</b>
<b>Structure du mémoire</b>	<b>4</b>
<b>Outils et supports de recherche</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre 1: approche théorique</b>	<b>5</b>
<b>Introduction</b>	<b>6</b>
<b>1. Le lotissement</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Les types de lotissements</b>	<b>6</b>
<b>1.2.1 par leur fonction</b>	<b>6</b>
<b>1.2.2 par leur nature juridique</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Historique du lotissement</b>	<b>7</b>
<b>1.3.1 les lotissements du 19ème siècle</b>	<b>7</b>
<b>1.3.2 les lotissements de l'entre deux guerres (1918-1939)</b>	<b>8</b>
<b>1.3.3 les lotissements de la période actuelle</b>	<b>9</b>
<b>1.4 Le cadre contractuel</b>	<b>9</b>
<b>1.5 Les instruments réglementaires</b>	<b>10</b>
<b>1.5.1 Le certificat d'urbanisme</b>	<b>10</b>
<b>1.5.2 Le permis de lotir</b>	<b>11</b>
<b>1.5.3 Le certificat de morcellement</b>	<b>12</b>
<b>1.5.4 Le certificat de viabilité</b>	<b>13</b>
<b>1.6 Les documents réglementaires du lotissement</b>	<b>13</b>
<b>1.6.1 Le cahier des charges</b>	<b>13</b>
<b>1.6.2 Le règlement d'urbanisme de détail RUD</b>	<b>13</b>
<b>1.7 La spéculation foncière</b>	<b>14</b>
<b>2. L'habitat individuel</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Définition de l'habitat individuel</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Evolution de l'habitat individuel</b>	<b>15</b>
<b>2.2.1 Préhistoire</b>	<b>15</b>
<b>2.2.2 L'antiquité</b>	<b>16</b>
<b>2.2.3 Le moyen âge</b>	<b>16</b>

2.2.4 Les temps modernes _____	17
2.2.5 Le monde contemporain _____	18
2.3 Les types de disposition des habitats individuels _____	18
2.4 Les instruments réglementaires _____	19
2.4.1 Le permis de construire _____	19
2.4.2 Le certificat de conformité _____	21
2.4.3 La loi 08-15 du 20 juillet 2008 _____	22
3. Le développement durable _____	24
3.1 Définition du développement durable _____	24
3.3 L'histoire du développement durable _____	24
3.4 Le développement durable en Algérie _____	27
3.5 La stratégie nationale pour le développement durable en Algérie _____	28
3.5.1 Les dimensions sociales de la stratégie _____	28
3.5.2 Les dimensions économiques de la stratégie _____	28
3.5.3 Les dimensions environnementales de la stratégie _____	29
3.6 Le cadre législatif du développement durable en Algérie _____	29
3.7 la démarche HQE ( haute qualité environnementale ) _____	31
3.8 L'habitat durable _____	32
3.9 La conception bioclimatique _____	32
Chapitre 2 : approche analytique _____	34
Introduction _____	35
1. Exemple n°1 : Un lotissement écologique de en France _____	35
1.1 Fiche technique _____	35
1.2 le programme _____	36
1.3 Description et localisation du projet _____	36
1.4 Technique de construction des habitations _____	38
2. Exemple n°2 : Fishermans Bay , New South Wales , Australie _____	39
2.1 Fiche technique _____	39
2.2 description du projet _____	39
2.3 principe de conception _____	40
2.4 Plan directeur paysager _____	41
1. Sentier partagé de 2,5 m _____	42
3. Exemple n°3 : EcoQuartier du four à pain _____	42
3.1 Fiche technique _____	42
3.2 description du projet _____	43
3.3 orientations du plan masse _____	43
3.4 Qualité urbaine et architecturale _____	44
3.5 Qualité environnementale _____	46

<b>Chapitre 3 : évolution morphologique et juridique du lotissement en Algérie</b>	<b>47</b>
<b>Introduction</b>	<b>48</b>
<b>1. La gestion du foncier</b>	<b>48</b>
1.1 La période pré-coloniale	48
1.2 la période coloniale	48
1.3 la période post-coloniale 1962-1990	49
1.4 après 1990	50
<b>2. L'évolution morphologique</b>	<b>51</b>
2.1 quartier El Hartoun ex quartier de la pépinière 1922 - 1956	51
2.1.1 Présentation et Situation	51
2.1.2 La topographie	51
2.1.3 La morphogenèse	52
2.1.4 La trame viaire	52
2.1.5 La forme urbaine	54
2.1.6 Cadre bâti et architecture	55
2.2 quartier Les Oliviers 1980 - 1990	55
2.2.1 Présentation et Situation	55
2.2.2 La topographie	55
2.2.3 La morphogenèse	56
2.2.4 Trame viaire	57
2.2.5 La forme urbaine	57
2.2.6 Cadre bâti et architecture	57
<b>Chapitre 4 : approche architecturale</b>	<b>60</b>
<b>Introduction</b>	<b>61</b>
<b>1. Le choix de la ville</b>	<b>61</b>
<b>2. Le choix de site</b>	<b>61</b>
2.1 site n°1 : Imama	62
2.2 site n°2 : Bouhanak	63
2.3 site n°3 : Boudjlida	64
2.4 tableau de synthèse	65
<b>3. Analyse de site</b>	<b>65</b>
3.1 Situation	66
3.2 Caractéristique du terrain	66
3.3 Analyse environnementale du site	67
3.3 La topographie du site	67
3.4 Existences sur terrain	68
3.5 Circulation et accessibilité	68
3.6 fonction urbaine	69
3.7 Les potentialités du site	69
3.8 photos du site et son environnement	70

<b>4. Programme</b>	<b>72</b>
<b>4.1 programme de base</b>	<b>72</b>
<b>4.2 programme des villas</b>	<b>73</b>
<b>4.3 programmes surfaciques</b>	<b>73</b>
<b>4.4 Cahier des charges</b>	<b>75</b>
<b>5. Genese</b>	<b>80</b>
<b>5.1 Axes d'orientation</b>	<b>80</b>
<b>5.2 Implantation</b>	<b>80</b>
<b>5.3 Accessibilités et circulations</b>	<b>81</b>
<b>5.4 parcellaires et parcelles</b>	<b>81</b>
<b>5.5 Villa</b>	<b>81</b>
<b>5.5.1 Implantation</b>	<b>81</b>
<b>5.5.2 Forme et volumétrie</b>	<b>82</b>
<b>5.5.3 Les couleurs</b>	<b>83</b>
<b>5.5.4 Le style architectural</b>	<b>83</b>
<b>6. Techniques</b>	<b>84</b>
<b>6.1 Structure et matériaux de construction</b>	<b>84</b>
<b>6.2 La VMC</b>	<b>92</b>
<b>6.3 La chaudière gaz à condensation</b>	<b>93</b>
<b>6.4 L'énergie solaire</b>	<b>93</b>
<b>6.5 La domotique</b>	<b>94</b>
<b>6.6 La smart grids</b>	<b>95</b>
<b>6.7 Equipements et mobiliers urbain</b>	<b>96</b>
<b>Conclusion generale</b>	<b>98</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>99</b>

## Liste des figures

### Chapitre 1: approche théorique \_\_\_\_\_ 6

---

Figure 1: habitat nomade de la préhistoire _____	16
Figure 2: habitat sédentaire de la préhistoire _____	16
Figure 3: la maison gauloise _____	17
Figure 4: la maison romaine _____	17
Figure 5: l'habitation paysanne _____	17
Figure 6: l'habitat urbain _____	18
Figure 7: cité radieuse Marseille _____	19
Figure 8: 14 cible HQE _____	32
Figure 9: la conception bioclimatique _____	34

### Chapitre 2: approche analytique \_\_\_\_\_ 34

---

Figure 1: parois extérieur OSB _____	38
Figure 2: chaudières individuelles gaz naturel à condensation _____	38
Figure 3: VMC simple _____	38
Figure 4: le double vitrage _____	38
Figure 5: capteurs solaires thermique _____	38
Figure 6: plans directeur paysager _____	41
Figure 7: plans de masse _____	43

### Chapitre 3: évolution morphologique et juridique du lotissement en Algérie 47

---

Figure 1: plan de situation El Hartoun _____	51
Figure 2: topographe El Hartoun _____	51
Figure 3: morphogenèse d'El Hartoun _____	52
Figure 4: la trame viaire du quartier d'El Hartoun _____	53
Figure 5: parcellaire du quartier d'El Hartoun _____	54
Figure 6: typologie du quartier El Hartoun _____	55
Figure 7: plan de situation les olivier _____	56
Figure 8: topographe les olivier _____	56
Figure 9: morphogenèse les olivier _____	57
Figure 10: la trame viaire du quartier les olivier _____	57
Figure 11: parcellaire du quartier les olivier _____	58
Figure 12: typologie du quartier les olivier _____	59

### Chapitre 4: évolution morphologique et juridique du lotissement en Algérie 47

---

Figure 1: carte de choix de site _____	61
Figure 2 : carte de la bioclimatique du site _____	66
Figure 3 : la topographie du site _____	66
Figure 4 : carte de l'existence sur terrain _____	67
Figure 5 : carte de circulation et d'accessibilité _____	67
Figure 6 : carte des fonctions urbaine _____	68
Figure 7 : programme de base. _____	71
Figure 8 : les axes d'orientation _____	79

<b>Figure 9</b> : implantation	79
<b>Figure 10</b> : schéma de circulation et d'accessibilité	80
<b>Figure 11</b> : type d'ilots et de parcelles	80
<b>Figure 12</b> : volumétrie des villas	81
<b>Figure 13</b> : composition du béton cellulaire	83
<b>Figure 14</b> : éléments de construction du béton cellulaire	84
<b>Figure 15</b> : comportement mécanique du béton cellulaire	84
<b>Figure 16</b> : traitement des ponts thermique	85
<b>Figure 17</b> : l'affaiblissement acoustique R (db)	86
<b>Figure 18</b> : chainages verticaux	87
<b>Figure 19</b> : continuité des chainages	88
<b>Figure 20</b> : encadrement des ouvertures	88
<b>Figure 21</b> : les cibles de la HQE atteinte par le béton cellulaire	89
<b>Figure 22</b> : menuiserie en bois	89
<b>Figure 23</b> : fonctionnement du double vitrage	90
<b>Figure 24</b> : VMC double flux	91
<b>Figure 25</b> : fonctionnement d'une chaudière gaz a condensation	92
<b>Figure 26</b> : Les installations photovoltaïque raccordée au réseau de distribution public	92
<b>Figure 27</b> : schéma de fonctionnement d'une smart grid	94

## Liste des tableaux

### **Chapitre 1: approche théorique** **6**

---

<b>Tableau 1</b> : La taxe spéciale sur les permis immobiliers	22
<b>Tableau 2</b> : La taxe spéciale sur la délivrance du certificat de conformité	24

### **Chapitre 4: évolution morphologique et juridique du lotissement en Algérie** **47**

---

<b>Tableau 1</b> : spécificité du site de Imama	62
<b>Tableau 2</b> : spécificité du site de Bouhanak	63
<b>Tableau 3</b> : spécificité du site de Boudjlida	64
<b>Tableau 4</b> : tableau de synthèse	65
<b>Tableau 5</b> : programme des villas	72
<b>Tableau 6</b> : programme surfacique de la villa haut standing type 1	72
<b>Tableau 7</b> : programme surfacique de la villa haut standing type 2	73
<b>Tableau 8</b> : programme surfacique de la villa pavillonnaire	73
<b>Tableau 9</b> : type de végétations utilisé	78

## Introduction

La crise du logement est un phénomène mondial qui est appréhendé comme une simple différence entre la disponibilité des logements abordables et le besoins des population pour se loger .

Au moment de l'indépendance l'Algérie a hérité de 300 000 logements conçue pour la satisfaction des besoins de la minorité européenne qui y vivaient et dépendante de la Métropole, contrairement au Algerians qui eux avaient un mode de vie traditionnel.

Ce parc du logements n'a pas suffit a subvenir au besoin de la population algérienne pars que ces logements ont été répartis dans les principales villes du pays, 98 000 logements environ pour Alger, 42 000 logements pour Oran dont 39 000 pour le chef-lieu.

Durant la même période l'Algérie a connu une césure entre les différentes régions (ville côtière, ville d'intérieur ,ville du sud) en terme d'infrastructures engendrant une disparité entre ces régions sur le plan social et économique et provoquant ainsi un exode vers les métropoles qui a eu des conséquences durables en milieu urbain et des manifestations de la crise de logements qui ne se font réellement sentir et à des degrés différents selon les villes qu'à la fin des années 1960.

Pour faire face a la crise du logement l'état Algerian a financé plusieurs type de logement dont le logement individuel auto-construit et les logements construit au sein d'une coopérative immobilière (*association de personnes désireuses de construire collectivement un logement familial, elle bénéficie d'un terrain (cédé par l'APC) et d'un prêt pour chacun des coopérateurs pour la construction*) qui ont bénéficié d'un finance pouvant atteindre 80% du cout de la construction global financé par un prêt de la CNEP.

Dans cette démarche l'état affiche clairement la volonté de faciliter l'accession à la propriété du logement familial et de stopper la prolifération de l'habitat illicite spontané qui dégrade le paysage urbain des villes algérienne.

## Problématique

Le lotissement a une très grande importance pour les politiques et pour les usagers il constitue un moyen d'urbanisation simple et rapide. Il réduit les efforts en matière de logement pour les politiques et permet au usagers de réaliser le désir d'accéder a la propriété d'une maison individuelle.

De nos jours le lotissement légale en Algérie souffre d'un certain nombre de dysfonctionnement sur différent niveau :

- **Au niveau urbain** il est difficile de distinguer la limite spatiale de chaque lotissement a titre d'exemple on peut citer le quartier de Oudjlida et de Bouhenak.

Les aménagement extérieur sont mal défini et sont mal pris en charge dans leur gestion et dans la plus part aménagé en lots de terrains acquis de différentes manières illicites régularisé par la suite.

L'emprise au sol est généralement dépasser créons ainsi un déséquilibre entre la surface bâtie et la surface libre.

Un manque d'enseillent et de ventilation a l'intérieur et a l'extérieur des bâtiments causé par le rapport entre la largeur des rue et les hauteurs des bâtiments qui ne sont pas respecter.

- **Au niveau architectural** on note une hétérogénéité des façades d'une grande incohérence et d'une absence d'ordonnancement résultat de rajouts successifs.

Absence d'une identité architectural spécifique.

La hauteurs de construction et d'étages très variables dans certain cas a cause de la violation des clauses du cahier des charges.

Des constructions en perpétuel chantier.

- **Au niveau technique** on trouve une trame viaire non hiérarchisée (sous dimensionnée dans la majorité des cas) rarement traitée .

Des Branchement mal étudiés sur les différents réseaux, ce qui conduit parfois à une difficulté de gestion des eaux potables.

Le problème de gestion et d'entretien d'éclairage public.

Cette réalité amère de l'environnement bâti en générale et des lotissements en particulier ne reflète pas le cadre théorique des textes juridiques sur l'architecture et l'urbanisme en Algérie.

On note un grand décalage entre le cadre juridique du bâti et la qualité de la production et la construction, elle reste le grand absent de la construction algérienne et les principales causes de se décalage sont :

L'ignorance des textes juridiques du fait que l'essentiel des textes juridiques constituant le droit positif de l'urbanisme et de la construction qui compte principalement 10 textes législatifs et près de 30 textes réglementaires<sup>1</sup> (décrets et arrêtés) a été renouvelé à partir de 1990 de plus l'absence de codification rend l'accès aux différentes règles particulièrement fastidieux.

La corruption et le népotisme qui ont malheureusement gangrené l'administration algérienne. L'indulgence des maîtres d'ouvrages qui n'applique pas les nouvelles dispositions du fait de leur incapacité chronique à respecter les délais les plans et leurs engagements contractuels.

A ces causes viennent s'ajouter l'insuffisance en matière de maîtrise d'œuvre et l'absence d'un désir de qualité chez les maîtres d'ouvrage qui est remplacé par des objectifs toujours quantitatifs pour plus de bénéfice et ce qu'ils soient publics ou privés.

De plus et contenu de tous se décalage, intégrés l'environnement bâti en Algérie dans une politique de développement durable reste difficile voir impossible a faire.

En Algérie l'institutionnalisation du développement durable est passée par l'adoption de plusieurs lois visant la protection de l'environnement.

Toutefois l'adoption de la loi N°01-20 du 12/12/01 relative à l'aménagement du territoire et au développement durable qui a introduit la problématique du développement durable dans l'aménagement à l'échelle du territoire n'a pas encore donné suite à des modifications de la loi N°90-29 du 1/12/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme et de ses décrets exécutifs pour justement introduire cette même problématique à l'échelle de la ville sachant que planifier la relation " urbain- environnement " dépasse de loin en complexité la simple répartition spatiale des fonctions dans les périmètres à urbaniser ou d'urbanisation future.

---

<sup>1</sup> Wissam Meziane, « Les limites du droit algérien dans la promotion de la qualité de l'environnement bâti » .115-126 ,1998 إنسانيات / Insaniyat

La modification de cette dernière loi, intervenue bien plus tard, par la loi n°04-05 du 14/08/04 n'est qu'une réaction au séisme de 2003 et non pas une réelle prise en charge de la problématique de l'environnement dans la planification urbaine.

De même, au niveau institutionnel, il serait intéressant de repenser les prérogatives de différentes institutions qui, dans une perspective de développement durable, seraient amenées à travailler ensemble dans une démarche globale et intégrée.

Le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement est le ministère en charge de l'élaboration des textes concernant la protection de l'environnement dans les zones urbaines, alors que le Ministère de l'Habitat est seul habilité à proposer de nouveaux outils concernant l'urbanisme et la construction.

Cette séparation des compétences empêche la mise en place efficace de la démarche de développement durable urbain

Tous cela nous pousse à s'interroger sur la situation des lotissements légale en Algérie pour trouver d'éventuel solutions et la question est la suivante.

- **comment peut on résoudre la problématique de l'habitat individuel en Algérie ? Et quelle solution pouvons nous adopter pour améliorer l'image de nos lotissements résidentiel ?**

## Hypothese

le lotissement résidentiel a besoin d'une image plus dynamique contrairement à l'image de la cité dortoir qui le caractérise et d'une architecture contemporaine dans l'air du temps avec une philosophie écologique pour le projeté dans une perspective de développement durable. A fin de répandre au besoins de notre société moderne qui ne cesse d'évolué sur le plan social et économique et qui devient de plus en plus exigeante sur la notion du confort d'habité.

mon travaille consistera à faire une lecture de l'évolution de la morphologie urbain du lotissement en Algérie depuis sont apparition durant la période colonial jusqu'à nos jours pour identifier les problèmes et mettre en place des solutions qui nous permettrons de proposer un lotissement qui répondra au exigences des usagers en terme d'habitat individuel.

## objectifs

- Améliorer les conditions architecturales et urbanistiques du lotissement.
- Intégrer le lotissement dans son environnement naturel.
- Déterminer les limites spatiales du lotissement.
- Promouvoir un cadre de vie moderne et confortable pour les usagers.
- Donner un cachet architectural pour l'habitat individuel.
- Inscrire l'habitat individuel dans une démarche de développement durable

## **Structure du mémoire**

Le mémoire sera divisé en quatre chapitres :

### **Chapitre 1 : approche théorique**

Qui comporte les définitions et les concepts en relation avec notre sujet de recherche

### **Chapitre 2 : approche analytique**

Dans ce chapitre on vas analysé plusieurs exemples de lotissements durables déjà réalisé ou en cour de réalisations a travers le monde pour en tiré profit de leurs expériences dans le domaines est ainsi avoir la possibilité de proposé un programme riche dans l'air du temps de se qui se fait de mieux en matière de développement durable dans le secteur du logement.

### **Chapitre 3 : évolution morphologique et juridique du lotissement en Algérie**

Ce chapitre traitera d'une manière générale la situation juridique et l'évolution morphologique de l'habitat individuel et des lotissements en Algérie.

### **Chapitre 4 : approche architecturale**

Ce dernier chapitre sera consacrer a la réponse architectural il sera séparer en quatre partie. La premier sera réserver pour le choix du site et l'analyse du site, la deuxième partie pour la programmations, la troisième partie pour la genèse du projet et enfin la quatrième et dernière partie pour la partie technique .

## **Outils et supports de recherche**

La documentation est nécessaire comme base de données pour notre recherche ; elle est constituée par des ouvrages spécialisés, des rapports de séminaires, des mémoires de fin d'étude des thèses de doctorat et des articles publié, elle nous permet de mieux situer la réalité de l'habitat individuel et du le lotissement résidentiel, et de mieux comprendre notre objet de recherche.

Une documentation au niveau de plusieurs administration nous a permis de mieux comprendre le fonctionnement du lotissement et du foncier en Algérie. On a récupérer des support cartographique et des documents concernant les lotissements El Hartoun et Les olivier au niveau de l'archive de l'APC de Tlemcen , on a aussi récupérer des cahiers des charges de plusieurs lotissement au niveau de l'AFWTlemcen.

La récupération du barème d'évaluation au niveau du service d'insuffisance des impôt de la wilaya de Tlemcen nous a permis de connaitre le prix réel du foncier.

On a analyse la morphologie de deux lotissements ( El Hartoun, les olivier ) crée su deux périodes différente a fin de voir l'évolution du lotissement residentiel

Toute cette documentations et ces analyses nous ont permis de mieux comprendre les dysfonctionnements dont souffre le lotissement residentiel en Algérie

# **Chapitre 1: approche théorique**

## Introduction

Mettre l'accent sur l'habiter nous conduit à une éthique de l'espace qui paraît désormais indispensable. Celle-ci peut s'énoncer en termes simples: habiter le monde sans le rendre pour d'autres, pour tous les autres et pour soi-même parmi eux, inhabitable, tels sont les enjeux des actions individuelles et donc collectives contemporaines.

Dans ce chapitre je vais identifier les différents concepts englobant notre mémoire, il sera repartie en trois parties, la première partie nous permettra d'identifier les différents concepts et notions pour mieux comprendre la définition du lotissement, la seconde partie nous permettra de mieux comprendre le terme d'habitat, sa définition et son évolution, la troisième partie traitera sur le développement durable.

## 1. Le lotissement

### 1.1 Définition du lotissement

Un lotissement est constitué par un ensemble de lot 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, des travaux de viabilité et des raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

Que ce soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, il s'agit d'une opération d'aménagement qui a pour effet la division, d'une ou de plusieurs propriétés foncières<sup>1</sup>.

### 1.2 Les types de lotissements

Les lotissements sont classés de par leur nature juridique et de par leur fonction.

#### 1.2.1 par leur fonction

- **Le lotissement résidentiel** Le lotissement résidentiel est comme son nom l'indique, un lotissement réservé à la fonction résidentielle, il comporte donc des logements et seulement des activités nécessaires à la vie quotidienne de la population qui y réside.
- **Le lotissement jardin** C'est un lotissement réservé à un espace vert, les lotissements jardin peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'occupation des sols rendus public ou par un document d'urbanisme.
- **Le lotissement industriel** C'est un lotissement réservé à une zone industrielle.

#### 1.2.2 par leur nature juridique

En Algérie le lotissement est soit étatique (social ou promotionnel) ou soit privé.

- **Lotissement Etatique :**

Actuellement deux organismes se divisent la création des opérations de lotissements, l'agence foncière et l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement. Avant la création des agences foncières en 1990, le lotissement était du ressort de l'APC c'est ce qu'on appelait le lotissement communal.

---

<sup>1</sup> <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/lotissement.php>

- **Lotissement Social** : Le lotissement social est un lotissement fait principalement par l'agence foncière ; son terrain d'assiette appartient soit à la commune soit au domaine. Il est transféré à l'agence foncière à un prix symbolique et revendu aux particuliers aussi à un prix symbolique sans aucun bénéfice, sa viabilisation est à la charge de l'état (la DUC). La liste des bénéficiaires est transmise à l'agence foncière de l'APC.

- **lotissement promotionnel** : Le lotissement promotionnel est créé soit par un particulier, soit par l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement (AADL) et l'agence foncière ; donc, dans ce cas il est essentiellement privé et peut-être étatique, son terrain d'assiette appartient principalement au domaine. IL est vendu à l'agence foncière au prix du marché et revendu aux particuliers à un prix spéculatif qui dépend de la position du lot par rapport aux voies, ainsi que de sa superficie. Sa viabilisation est à la charge du demandeur.

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

### 1.3 Historique du lotissement

La date de naissance du lotissement n'est pas certaine. Selon le dictionnaire Larousse de la langue française, au XIIème siècle, le verbe lotir existe mais pour viser les lots issus d'un héritage ce qui n'a rien à voir avec l'opération au sens moderne du terme. Le mot de lotissement pour nommer la division d'une propriété foncière en plusieurs lots viabilisés apparaît en 1931, donc à une époque très récente. Cependant, si la langue l'accueille avec cette date, l'institution avait été créée un peu plus tôt. Selon la thèse de Jean Louis Bergel, le premier lotissement est réalisé en 1838 à Auteuil avec le parc des époux Lemercier, 3 hectares destinés à des maisons de campagne ; Il est, à la connaissance de ce savant auteur, le premier en France. Le deuxième apparaît à Paris en 1861 avec une cession faite par la ville, selon une organisation un petit peu spéciale, qui transmet au sieur Péreire (très certainement la famille des banquiers et des commerçants) un terrain à Paris même, en vue d'accueillir des hôtels particuliers et des maisons de campagne. D'autres lotissements sont ensuite recensés comme le parc de la Muette, le parc Henri de Rothschild<sup>2</sup>.

Le lotissement est souvent situé dans les projets du socialisme utopique du 19<sup>ème</sup> siècle. Au départ, il s'agit d'une forme nouvelle d'occupation de l'espace, elle concerne les nouveaux faubourgs. Puis ce sont des fragments de l'espace urbain qui sont projetés dans l'espace rural. Cette étape touche d'abord la grande ville, puis cette production apparaît comme la forme naturelle d'expansion du moindre village.

en général, l'évolution du lotissement est faite sur trois périodes importantes le 19<sup>ème</sup> siècle, l'entre deux guerres et la période actuelle.

#### 1.3.1 les lotissements du 19<sup>ème</sup> siècle

Le foisonnement des lotissements durant le 19<sup>ème</sup> siècle est dû, d'une part à des données économiques et financières d'autre part à des raisons idéologiques que le « Guide du lotissement » de Boury et Ciaudo met bien en évidence. De se constat en retrouve deux doctrines.

La première est une conception utopiste, aujourd'hui on dirait écologiste, qui repose sur l'idée de la cité jardin. La garden city est inventée par Ebenezer Howard pour des raisons sociales, l'accueil des populations laborieuses et pour des raisons hygiéniques, donner de l'air et de l'espace. Cette idée a favorisé l'apparition de ces grands ensembles qui sont bâtis autour du thème du lotissement jardin. Howard a laissé des traces, moins semble-t-il en France qu'en Grande Bretagne selon Michel Huet,

---

<sup>2</sup> L'historique du lotissement par Le Professeur Hubert CHARLES Journée organisée par l'Atelier d'urbanisme des Géomètres-Experts de la Région de Marseille 20/02/2013

dans l'excellent ouvrage sur Le droit de l'urbain ; ce spécialiste du droit de l'architecture montre combien il y a eu à ce moment le brassage d'idées.

On travaille alors sur le thème de la cité idéale revenant aux vues de l'anglais Thomas More, le père de l'Utopie. Les premiers lotissements ont été des lotissements soignés où les espaces verts tiennent beaucoup de place où les lots sont vastes. L'objectif est de faire quelque chose de réussi écologiquement parlant.

La seconde est celle de l'économie sociale à laquelle le nom de Frédéric Le Play est attaché. Il vise à se préoccuper d'une économie dont la base est l'appartenance à une communauté où chacun doit participer en apportant sa contribution, qui n'est pas seulement l'impôt. Voilà des thèmes qui sont des thèmes qui deviennent d'une brûlante actualité : écologie et économie sociale ont indéniablement joué leur rôle dans la progression des lotissements. Mais les choses ont très vite tourné court devant la nécessité de loger les gens, aisés ou pas.

En conséquence, le lotissement va devenir une division de propriété dans un esprit d'accueil des populations notamment laborieuses. Les lotissements ouvriers se multiplient avec les maisons identiques les unes aux autres, un petit bout de jardin devant, un autre derrière, les allées bien tracées, un peu de verdure. Au départ, ils ont une certaine allure, mais très vite, ils se dégradent et vont même donner naissance à des lotissements défectueux qui seront pendant longtemps une marque de cet aspect de la croissance urbaine. En lisant les anciens auteurs, on s'aperçoit que le lotissement a une connotation péjorative. Il devient un espace qui n'est pas épatant, peu entretenue et mal desservi<sup>3</sup>.

### **1.3.2 les lotissements de l'entre deux guerres (1918-1939)**

L'entre deux guerres va être l'époque déterminante de la croissance suburbaine, d'énormes banlieues vont former des couronnes très étendues, constituées essentiellement de maisons individuelles de faibles densités. Elles vont aussi supporter l'émigration massive provoquant la crise économique.

Le blocage des loyers décide lors de la première guerre mondiale a découragé les investisseurs de construire des immeubles locatifs. On assiste alors, et notamment en France, à un véritable arrêt de la construction sans aucune politique de rechange (MERLIN.P , 1980). La guerre et la reprise de la croissance urbaine ont créé une grave pénurie. De ce fait le phénomène du lotissement voit son ampleur s'accroître de plus en plus, devenue forme dominante d'urbanisation et d'extension des villes.

Il est laissé à l'entière discrétion du secteur privé dans une totale liberté, ce qui donne lieu, au cours de cette période un recours aux lotissements sans précédent

Mais la sur-densification et le sous-équipement de certains lotissements avaient abouti à de nombreux « lotissements défectueux » (PRATS. Y, 1988). Appellation justifiée de fait que ces vastes quartiers d'habitat de classes moyennes représentaient une grande disparité des formes, des implantations des ensembles hétérogènes, pleins de tous aspects d'anarchie et de médiocrité esthétique.

Cette situation n'a pas pu durer car il est vite apparu que la liberté conduisait ici à l'anarchie. Dans ces conditions les pouvoirs publics de certains pays d'Europe ont dû intervenir, à des moments

---

<sup>3</sup> L'historique du lotissement par Le Professeur Hubert CHARLES Journée organisée par l'Atelier d'urbanisme des Géomètres-Experts de la Région de Marseille 20/02/2013

différents, en constituant un cadre de référence à prendre en considération pour la réalisation de tout lotissement<sup>4</sup>.

### **1.3.3 les lotissements de la période actuelle**

Depuis 1960, le lotissement retrouve une place essentielle dans le processus d'urbanisation. Plusieurs facteurs y contribuent (PHLIPPONNEAU. M, 1978) : l'aspiration à la possession d'une maison individuelle par réaction contre un habitat collectif dense, mal conçu et sous équipé.

Ainsi une politique d'occupation de l'espace visant à empêcher la dissémination totale de l'habitat pavillonnaire par colonisation individuelle et mitage des terres agricoles.

Le lotissement apparaît alors comme un moyen de concilier cette aspiration à l'habitat individuel et le souci de rationaliser l'occupation de l'espace. D'une manière générale le lotissement peut être l'aboutissement de deux processus différents :

A- Auto construction sur un terrain préalablement aménagé et divisé, où chaque acquéreur de lot construit la maison de son choix à condition de se conformer aux règles d'urbanisme. Les règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires produisent ainsi de nouvelles formes urbaines le plus souvent hétérogènes. Les servitudes de recul sont imposées en limites de lots pour assurer un prospect minimal entre les maisons. Celle-ci fabrique un paysage de maisons individuelles plantées au centre des parcelles, entourées de jardins et ceci limite ainsi la recherche de groupement de maisons plus satisfaisant chez des lotisseurs plus soucieux de tirer le nombre maximal de lots que de faire la composition urbaine.

B- Opération réalisée par un seul promoteur soit le plus souvent lotisseur privé, se charge de l'aménagement tertiaire et de la construction de maisons après obtention d'un permis de construire unique. Celui-ci vend alors la maison achevée et non plus un lot de terrain. Pour réduire les coûts, les promoteurs adoptent des modèles uniformes inexorablement alignés et répétés en plusieurs exemplaires dispersés sur des grandes parcelles bordant des routes longées généralement par une canalisation d'eau destinée à alimenter des fermes

Cette forme d'habitat individuel constitue, pendant les années 1965-1975, une forme importante de croissance urbaine dans les communes extérieures non dotées d'un plan d'occupation des sols.

La limite de cette procédure réside dans le fait qu'elle contribue à édifier le logement, à le transformer en objet de consommation que l'on vous livre entièrement achevé, donc moins de possibilités de s'approprier son logement (LACAZE. J, 1979). Dans tous les cas, on est passé à une privatisation excessive sans espaces publics et à une exclusion des activités sauf celles de première nécessité (école, commerce) provoquant ainsi les mêmes motifs d'insatisfaction des grands ensembles de l'époque précédente<sup>5</sup>.

## **1.4 Le cadre contractuel**

### **Les Acteurs**

ils peuvent être, le propriétaire qualifié de maître de l'ouvrage, ou bien le concepteur qualifié de maître de l'œuvre, comme ils peuvent avoir le caractère d'acteurs publics, ou d'acteurs privés.

---

<sup>4</sup> Mémoire de Magister Spécialité LA CONFORMITE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DES LOTISSEMENTS DANS LA VILLE DE KHENCHELA CAS DU LOTISSEMENT ENNASR P.59 et 60

<sup>5</sup> Mémoire de Magister Spécialité LA CONFORMITE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DES LOTISSEMENTS DANS LA VILLE DE KHENCHELA CAS DU LOTISSEMENT ENNASR P.65 et 66

## **Le Maître de l’Ouvrage**

C'est toute personne morale ou physique, qui prend la responsabilité pour elle-même, de faire transformer, ou réaliser les lotissements sur des terrains qui leur appartiennent, comme elle peut déléguer une autre personne à sa place qualifiée de maître d'ouvrage délégué. On trouve déjà les lotisseurs publics dont : La wilaya, la commune, l'agence foncière locale ou de wilaya, et en plus les centres d'étude et de réalisation en urbanisme, l'entreprise de la promotion du logement familial EPLF, et les privés qu'ils soient : des lotisseurs, des promoteurs ou bien des coopératives

### **1.5 Les instruments réglementaires**

#### **1.5.1 Le certificat d'urbanisme<sup>6</sup>**

L'obtention d'un certificat d'urbanisme est un préalable pour tous projets de construction. Il informe de façon officielle sur les règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné.

Il permet d'obtenir des informations fiables et précises sur la constructibilité d'un terrain et les droits et obligations attachés à ce terrain tout en informant le propriétaire du terrain du Coefficient Occupation des Sols (COS) dont dépend les limites de construction d'une maison ou d'un bâtiment par rapport à la surface globale du terrain. Il indique également les servitudes affectant le terrain et la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus (eau, gaz, électricité, assainissement...).

Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire.

#### **Composition de la demande de certificat d'urbanisme**

La demande de certificat d'urbanisme et son dossier qui l'accompagne doivent être fournis en cinq (05) exemplaires. Les pièces à fournir sont :

- Une demande incluant outre l'objet de la demande, le nom du propriétaire du terrain, l'adresse, la superficie et les références cadastrales du terrain si elles existent.
- Un plan de situation et un plan du terrain établi à l'échelle approprié.

#### **Dépôt de la demande de certificat d'urbanisme**

Le dossier peut être déposé directement à la commune où se situe le terrain, contre récépissé de dépôt.

#### **Instruction**

L'instruction de la demande du certificat d'urbanisme s'effectue par les services chargés de l'urbanisme en concertation avec les autres secteurs concernés.

#### **Délivrance**

Le certificat est délivré par le maire (président de l'APC).

L'administration dispose d'un délai de deux (02) mois pour répondre à une demande de certificat d'urbanisme. Toutefois elle dispose d'un sursis à statuer fixé à 1 année maximum, si un instrument d'aménagement et d'urbanisme est en cours d'élaboration.

---

<sup>6</sup> <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=148>

Le silence de l'administration ne vaut pas accord tacite mais ouvre cependant droit à un recours contre celle-ci.

Le titulaire du certificat d'urbanisme non convaincu de la réponse qui lui est notifiée ou en cas de silence de l'autorité compétente dans le délai de 2 mois, peut introduire un recours auprès de cette autorité ou introduire une action auprès de l'instance judiciaire compétente.

### **Durée de validité du certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme a une durée d'une (01) année à compter de la date de notification.

### **Taxe sur les permis immobiliers**

Le montant de la taxe lors de la délivrance du certificat d'urbanisme est de 2.000 dinars algérien.

### **Textes réglementaire**

- LOI N° 90-29 DU 1er DECEMBRE 1990
- DECRET EXECUTIF N° 91-176 DU 28 MAI 1991

### **1.5.2 Le permis de lotir<sup>7</sup>**

Par lotir, on entend le fait de diviser un terrain en un ou plusieurs lots afin de « vendre » au moins un de ces lots pour la construction d'une habitation.

Les permis de lotir contiennent entre autres :

- l'affectation détaillée, à l'échelle des parcelles, des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent
- les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions (recul minimum par rapport aux voisins, etc.)
- les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords (matériaux, couleurs, etc.)
- les dimensions et la superficie approximative des différents lots.

### **Composition de la demande permis de lotir(en 5 exemplaires)**

- Acte de propriété.
- Plan de situation (1/2000 ou 1/5000).
- Plans utiles (1/200 - 1/500).
- Notice : traitement des réseaux, bruit, émission pollution.
- Nature des occupations : logements, emplois, population

---

<sup>7</sup> IDEM

- Besoins en eau, gaz, électricité, transport.
- Servitudes et nuisances.
- Etude d'impact sur l'environnement (le cas échéant).
- Travaux : caractéristiques techniques des ouvrages réseaux, aménagement, coûts, tranches de réalisation.
- Cahier des charges.

### **Dépôt de la demande du permis à lotir**

Au siège de la commune contre récépissé de dépôt.

### **Délivrance du permis à lotir**

Par la commune ou par le Wali pour les lotissements localisés dans les secteurs non pourvus de POS, du littoral, sites culturels historiques et naturels, terres agricoles.

L'arrêté du permis de lotir est publié à la conservation foncière par l'autorité ayant approuvé le lotissement.

### **Textes réglementaires**

- Loi 90.29 du 1 DECEMBRE 1990
- DECRET EXECUTIF: 91.176 DU 28 MAI 1991

### **1.5.3 Le certificat de morcellement<sup>8</sup>**

Le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots.

#### **Composition de la demande de certificat (en 5 exemplaires)**

- Acte de propriété ou mandat.
- Plan de situation échelle 1/2000 ou 1/5000 (orientations, voies de desserte, points de repères) localisant le terrain.
- Plan utile échelle 1/200 ou 1/500 (limites terrain, superficie, plan masse des constructions existantes sur le terrain, surface totale planché et la surface construite au sol).
- Indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales.
- La proposition du morcellement du terrain.
- Destination des lots projetés.

---

<sup>8</sup> IDEM

## **Dépôt du certificat de morcellement**

Au siège de la commune contre récépissé de dépôt.

## **Délivrance du certificat de morcellement**

Par la commune sous 2 mois.

## **Textes réglementaires**

- Loi N° 90.29 DU 01.12.1990
- DECRET EXECUTIF 91.176 DU 28 MAI 1991

## **1.5.4 Le certificat de viabilité <sup>9</sup>**

Le certificat de viabilité mentionne l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposés dans l'arrêté. Donc toute transaction a l'intérieur du lotissement est subordonné à la remise d'un certificat de viabilité par l'autorité ayant délivré le permis de lotir. (article 35 du décret n°91-176 du 28-5-1991).

## **1.6 Les documents réglementaires du lotissement**

En plus des instruments régissant l'opération de lotissement la production du cadre bâti dans ceux ci est encadrée par deux principaux documents souvent confondus et par les profanes et par les spécialistes (Urbanistes, architectes, topographes, techniciens)

- Le cahier des charges
- Le règlement d'urbanisme de détail RUD.

En réalité ce sont des documents de gestion compatibles avec la réglementation en vigueur, différents d'un lotissement à un autre et traduisant les vœux et besoins du lotisseur.

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

### **1.6.1 Le cahier des charges**

Le cahier des charges est un document juridique obligatoire. Présenté à l'appui de la demande, afin de permettre à la l'administration de vérifier la non-existence de dispositions contraires au droit de l'urbanisme ou aux autres pièces du lotissement. Il est établi conformément au model arrêté par le ministre charge de l'urbanisme. Il fixe les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées. Il fixe en outre la tenue des propriétés, des plantations, espaces verts et des clôtures.

### **1.6.2 Le règlement d'urbanisme de détail RUD**

Le règlement d'urbanisme de détail est un ensemble de règles sous forme d'articles imposant la réalisation d'une forme urbaine choisie, il édicte les prescriptions à respecter en vue de préserver dans les lotissements collectifs et d'obtenir un tissu résidentiel (circulaire n°5BCC, 11-08-1987). Il s'applique à l'ensemble du lotissement.

---

<sup>9</sup> IDEM

## 1.7 La spéculation foncière

La spéculation immobilière est une opération économique sur un bien immobilier qui est motivée par l'augmentation attendue de sa valeur. En règle générale, le terme de spéculation immobilière ne concerne qu'un secteur restreint du marché (une ville, un quartier, une zone commerciale, un grand projet immobilier...), pour lequel des fortes variations de valeurs sont prévisibles. Ces circonstances sont le plus souvent sous l'influence des politiques publiques (zonage rendant constructible ou inconstructible, réalisation de route ou aménagement d'un réseau de transport en commun, voire attribution discrétionnaire d'un marché public ou d'un permis de construire, etc.), mais peuvent également se produire du fait de décisions purement privées (l'installation d'une entreprise pourvoyeuse d'emplois, par exemple).

La spéculation immobilière se caractérise aussi par la présence d'investisseurs moins (risquophobes) qui achètent des propriétés dans le but de les revendre en obtenant une plus-value. Une des causes de cette spéculation immobilière est la course effrénée à la liquidité et la recherche de rendements élevés sur les marchés immobiliers, qui conduisent à une spéculation immobilière souvent jugée agressive et responsable d'une instabilité fortement liée au relâchement de certaines règles ou contraintes.

Un autre facteur qui contribue au phénomène de spéculation immobilière est la volonté des pouvoirs publics de dynamiser les centres-ville, puis de gentrifier les quartiers centraux (donnant un accès rapide aux centres-ville). La spéculation immobilière qui en a résulté et le développement de ces quartiers comme des lieux d'action, de consommation et de loisirs transforment ces quartiers en des endroits dans lesquels les personnes à plus faible revenu parviennent difficilement à demeurer<sup>10</sup>.

## 2. L'habitat individuel

### 2.1 Définition de l'habitat individuel

On appelle « habitat individuel » un habitat unifamiliale, c'est-à-dire où ne réside qu'une seule famille ; on dit aussi « maison individuelle ».

Par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment, l'habitat individuel correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

On distingue deux types d'habitat individuel :

**Individuel pur** ou **individuel diffus** : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement .

**Individuel groupé** : maisons individuelles résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels.

---

<sup>10</sup> [http://marjolaineboutinsweet.npd.ca/sites/default/files/multisite/133438/field\\_content\\_files/20170426\\_-\\_recherche\\_speculation\\_immobiliere\\_marjolaine\\_boutin-sweet\\_2017\\_0.pdf](http://marjolaineboutinsweet.npd.ca/sites/default/files/multisite/133438/field_content_files/20170426_-_recherche_speculation_immobiliere_marjolaine_boutin-sweet_2017_0.pdf)

## 2.2 Evolution de l'habitat individuel

### 2.2.1 Préhistoire

**Habitat nomade** : un abri vite installé pour se protéger des intempéries et des animaux sauvage

Au début de la préhistoire, les hommes étaient nomades. Ils se déplaçaient en fonction des saisons, des migrations du gibier. Il s'abrite à l'entrée des grottes ou habite des huttes faites de branchages, ossements et peaux.<sup>11</sup>



Figure 1: habitat nomade de la préhistoire  
Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

**Habitat sédentaire** : un abri durable (qui dure dans le temps) pour se protéger des intempéries et des animaux sauvages et se regrouper (village).

Il y a environ 12 000 ans, l'Homme devient sédentaire ; il invente l'élevage et l'agriculture.

N'ayant plus besoin de se déplacer pour trouver sa nourriture il se regroupe et habite des villages aux maisons rondes faites de bois, terre, feuillage.

L'intérieur de la maison est très sombre car il n'y a pas de fenêtres. Un feu installé au centre de la pièce éclaire l'intérieur autant qu'il la réchauffe.<sup>12</sup>



Figure 2: habitat sédentaire de la préhistoire  
Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

<sup>11</sup> <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

<sup>12</sup> <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

## 2.2.2 L'antiquité

L'évolution de l'habitat est forte dans certains pays qui bordent la Méditerranée (Egypte, Mésopotamie). Les maisons deviennent carrées et sont disposées les unes contre les autres pour former des rues. C'est la naissance des villes.

**La maison gauloise :** l'évolution de l'habitat est moindre. La maison gauloise est faite de matériaux disponibles à proximité : Structure et charpente en bois ; murs en torchis, toit de paille qui descend presque jusqu'au sol.

Hommes et bêtes vivent ensemble (pour avoir chaud), un grenier protège les récoltes de l'humidité et des prédateurs et offre parfois un lieu plus chaud pour dormir.

**La maison romaine :** a la campagne comme en ville, les maisons sont vastes et confortables. Elles ont plusieurs pièces (thermes, wc) disposées autour d'espaces à ciel ouvert et sont décorées (marbres, fresques, mosaïque).

L'utilisation de la pierre, brique, tuile se généralise dans la construction, à la campagne comme dans les villes..

Des techniques améliorant le confort sont inventées (chauffage par le sol ou hypocauste)<sup>13</sup>



Figure 3: la maison gauloise

Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>



Figure 4: la maison romaine

Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

## 2.2.3 Le moyen âge

Première forme de château fort probablement apparue à la fin du IXe siècle, la motte, souvent artificielle, est surmontée d'une tour carrée en bois, ayant comme principal rôle la défense du territoire. En contrebas de cette tour ou donjon se trouve la basse-cour

**L'habitation paysanne :** La structure de la maison est en bois, complétée de torchis, avec un toit en chaume. Chez les plus riches un soubassement en pierre protège bois et torchis de l'humidité. Les ouvertures sont peu nombreuses et étroites, il n'y a pas de vitres, mais des volets. Progressivement, les animaux sont séparés des hommes.

Le sol est en terre battue, peu à peu le foyer au centre de la pièce disparaît au profit d'une cheminée qui s'appuie sur le pignon. La maison est difficilement éclairée par de modestes lampes à

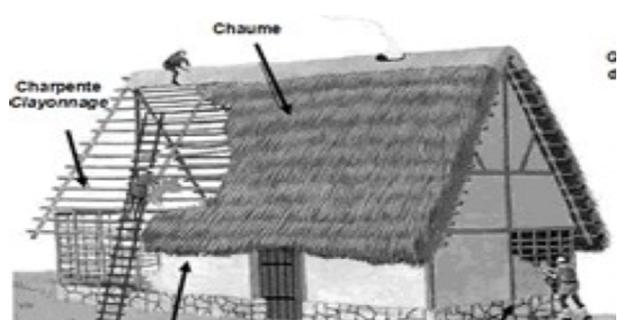


Figure 5: l'habitation paysanne

Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

<sup>13</sup> IDEM

huile ou des chandelles. Au dessus d'une partie de cette pièce se trouve un grenier avec un plancher où il fait plus chaud pour dormir.

**L'habitat urbain** : Dans les villes les maisons sont étroites et bâties en hauteur pour gagner de la place. La pierre est au début du Moyen âge réservée aux édifices publics, religieux et à quelques maisons de «riche».

Chaque étage déborde au-dessus de l'étage inférieur, selon la technique de l'encorbellement. Cette technique permet de gagner quelques mètres carrés de surface habitable supplémentaire à chaque niveau, de protéger les façades à pans de bois de la pluie...

La maison se composait d'un rez-de-chaussée en pierre de taille, et de poutres de bois, avec une charpente de poteaux de bois dite à colombage. Les interstices étaient comblés soit avec des moellons recouverts de plâtre, des briquettes jointées ou encore du torchis. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par un artisan ou un commerçant.



Figure 6: l'habitat urbain

Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

Les vitres (croisillons de petits vitraux aux fenêtres, sont réservées aux églises, palais et maisons de riches. seuls les riches peuvent s'offrir maison individuelle, en pierre, bien meublée et décorée, mais sans réel confort.<sup>14</sup>

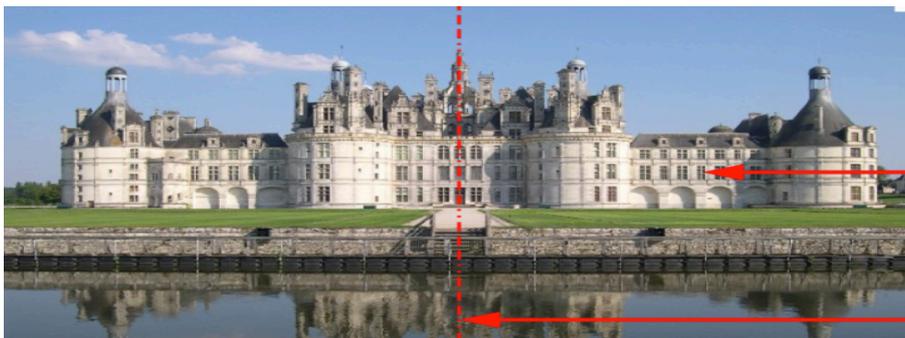
## 2.2.4 Les temps modernes

**La renaissance** : Au XVI<sup>e</sup> siècle l'architecture

Renaissance venue d'Italie se propage en Europe. Les châteaux perdent leur fonction militaire pour n'être plus que résidences d'agrément et de prestige.

Les riches demeures rappellent l'architecture romaine l'antiquité par leur formes, leurs colonnes, leurs proportions. Les façades sont symétriques et pourvues de fenêtres en verre.

Les éléments défensifs du château fort ont disparu ou sont détournés (fossé, créneaux, pont-levis...)<sup>15</sup>



Les fenêtres sont nombreuses et alignées

Symétrie du bâtiment

**A partir du XVIII<sup>e</sup>** : L'habitat évolue lentement, mais avec un décalage, d'abord dans les villes, chez les riches ! On construit davantage en dur . Les vitres se généralisent, le mobilier est plus diversifié, il y a encore peu de confort, Il n'y a pas de salle à manger : les repas sont pris presque toujours dans les chambres sur les nouvelles tables à rallonges venues d'Italie.

<sup>14</sup> <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

<sup>15</sup> <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

Par contre, il existe une cuisine, très vaste, mais les instruments culinaires, eux, n'ont guère changé depuis le Moyen Âge.

Les équipements sanitaires quasi-inexistants (même chez les riches, le cabinet d'aisance à l'intérieur de la maison est exceptionnel).

La ferme comporte plusieurs petits corps de bâtiments, isolés les uns des autres à cause des risques d'incendie : grange, cave, étable, fournil (four à cuire le pain)

### **A partir du XIXe siècle.**

**A la ville :** Les grandes villes sont transformées, comme Paris par le baron Haussman. On y crée des parcs, des réseaux d'égouts, de grandes avenues. Les familles sont logées dans des bâtiments en pierre de plusieurs étages. Les espaces de vie commune (salon, salle à manger...) donnent sur la rue tandis que chambres cuisine, sont plus retirées. Une hiérarchie sociale s'établit, la bourgeoisie au premier étage, les domestiques sous les combles (toits) Commerçants et artisans sont au rez de chaussée.

Grâce à la révolution industrielle et la maîtrise de l'acier et ciment, de nouveaux matériaux vont participer à l'évolution des bâtiments.

Les grands industriels construisent des logements pour les ouvriers à proximité des usines ; Ces logements de brique tous identiques sont sans confort.

**A la campagne :** L'habitat évolue peu, un potager et verger complètent la demeure.

A la fin du XIXe la hiérarchie est inversée dans les immeubles à cause de l'invention des ascenseurs, la bourgeoisie préfère les étages (plus de luminosité, belle vue...)

## **2.2.5 Le monde contemporain**

Le XXe siècle est marqué par l'exode rural et le développement de la ville. Pour faire face au manque de place on construit à la verticale des immeubles avec des matériaux nouveaux : béton, acier, verre, aluminium. Il faut construire rapidement.

Les immeubles construits en béton forment de nouvelles cités. Les progrès sont nombreux au niveau du confort domestique ( eau courante, gaz ou électricité, WC), avec décalage entre villes et campagnes.

A partir de 1975, le développement des réseaux routiers, la démocratisation de la voiture, des loyers, des incitations gouvernementales et des prix d'achat élevés vont pousser de nombreux foyer à investir dans un pavillon de plus en plus loin en dehors de la ville.<sup>16</sup>

## **2.3 Les types de disposition des habitats individuels**

### **Maison individuelle non attenante**

Un logement individuel non joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun



Figure 7: cité radieuse Marseille

Source : <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

<sup>16</sup> <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf>

logement au-dessus ou en dessous. Une habitation mobile installée en permanence sur des fondations est considérée comme une maison individuelle non attenante.

### **Maison jumelée**

Un de deux logements réunis côte à côte (ou de l'arrière à l'arrière) par un mur commun, mais non joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Un logement jumelé n'a aucun logement au-dessus ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres.

### **Maison en rangée**

Un logement dans une rangée d'au moins trois logements réunis côte à côte (ou parfois réunis par un des côtés d'un logement et l'arrière d'un autre logement), comme une maison en bande ou une maison-jardin, mais sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous. Des maisons en bande jointes à une tour d'habitation sont également considérées comme des maisons en rangée.

## **2.4 Les instruments réglementaires**

### **2.4.1 Le permis de construire <sup>17</sup>**

Conformément aux dispositions des articles nos 49, 52 et 55 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et dans le respect de l'article 1er du présent décret, toute nouvelle construction ou transformation de construction dont les travaux portant sur le changement de :

- emprise au sol, gabarit
- façade
- vocation ou destination
- structure porteuse
- et réseaux collectifs traversant la propriété

est subordonnée à la possession du permis de construire. Art 41 du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

### **Composition de la demande du permis de construire**

- Formulaire (à remplir par l'architecte)
- Acte de propriété certificat de possession, ou mandat, ou acte administratif
- Plan de situation (1/2000 ou 1/5000)
- Plan de masse (1/200 ou 1500)
- Plans de distribution (1/50)
- Références du permis de lotir (le cas échéant)
- Devis descriptif des travaux
- Notice : capacité d'accueil, mode de construction, et nature des matériaux utilisés
- Dispositif d'alimentation en AEP, électricité, assainissement, chauffage, aération

---

<sup>17</sup> <http://www.mhuv.gov.dz/>

- Description des équipements et le niveau de bruit produit
- Arrêté du Wali pour les établissements classés
- Etude d'impact pour les projets industriels

### **Dépôt de la demande du permis de construire**

- Au siège de l'APC (commune), de cinq (05) exemplaires du dossier contre récépissé de dépôt.
- Le dossier est transmis au service de l'état chargé de l'urbanisme dans un délai de huit (8) jours

### **Instruction de la demande du permis de construire**

- Par les services compétents chargés de l'urbanisme en concertation avec les services des autres secteurs concernés.
- Vérification de la conformité du projet avec les prescriptions d'urbanisme applicables au site (plans d'urbanisme :PDAU POS ou RGAU) : par la DUC (Direction de l'urbanisme et de la construction de la Wilaya) en concertation avec les services des autres secteurs concernés le cas échéant.

### **Délivrance du permis de construire**

- Par P/APC (président de la commune) Délai 3 mois en tant que représentant de la commune et 4 mois pour les autres cas en tant que représentant de l'état
- Par le Wali: pour les projets :
  - Constructions et installations à réaliser pour le compte de l'Etat, de la wilaya, et les établissements publics.
  - Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie et de matières stratégiques.
  - Les constructions localisées dans les secteurs non pourvus de POS, du littoral, sites culturels, historiques et naturels, terres agricoles.
- Par le Ministre : - Pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

### **Durée de validité du permis de construire**

- Délai prescrit sur l'arrêté portant permis de construire qui est généralement de 3 années.
- Renouvellement en cas de dépassement du délai
- Le permis de construire est réputé caduc si la construction n'est pas achevée dans délais prescrits par l'arrêté

### **Affichage du permis de construction**

- Une copie de l'arrêté portant permis de construire doit être affichée au siège de l'assemblée populaire communale, jusqu'à expiration d'un délai d'un (01) an et un (01) mois.
- Toute personne intéressée peut consulter tous les documents graphiques du dossier.

- Durant toute la durée du chantier, le bénéficiaire du permis de construire doit apposer un panneau visible de l'extérieur indiquant les références du permis, la date du début et de la fin des travaux ainsi que la nature de la construction.

**N.B.** Le permis de construire est réputé caduc si les travaux ne sont pas entrepris ou achevés dans le délai imparti.

### La taxe spéciale sur les permis immobiliers

La délivrance du permis de construire est assujettie au paiement d'une taxe dont le tarif varie selon la valeur de la construction :

- pour les constructions à usage d'habitation

Valeur de la construction en DA	Montant de la taxe en DA
Jusqu'à 750.000 DA	1.875 DA
Jusqu'à 1.000.000 DA	3.125 DA
Jusqu'à 1.500.000 DA	5.000 DA
Jusqu'à 2.000.000 DA	15.000 DA
Jusqu'à 3.000.000 DA	17.000 DA
Jusqu'à 5.000.000 DA	25.000 DA
Jusqu'à 7.000.000 DA	30.000 DA
Jusqu'à 10.000.000 DA	36.000 DA
Jusqu'à 15.000.000 DA	40.000 DA
Jusqu'à 20.000.000 DA	45.000 DA
Au-delà de 20.000.000 DA	50.000 DA

Tableau 1 : La taxe spéciale sur les permis immobiliers  
Source : <https://www.lkeria.com/Permis-de-Construire-Algerie.html>

### Références réglementaires

décret exécutif 15-19 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme

#### 2.4.2 Le certificat de conformité <sup>18</sup>

Le certificat de conformité est obligatoire pour l'établissement du titre de propriété de la construction réalisée. Une fois la construction achevée, on constate la concordance des travaux avec le permis de construire par un certificat de conformité.

<sup>18</sup> <http://www.mhuv.gov.dz/>

### **Lieu de dépôt de la demande du certificat de conformité**

- Au siège de l'APC (commune) La demande de délivrance du certificat de conformité est déposée au siège de la commune, contre récépissé de dépôt.
- Le dossier est transmis au service de l'état chargé de l'urbanisme dans un délai de huit (8) jours.

### **Le Dépôt**

- Au siège de l'APC (commune), de cinq (05) exemplaires du dossier contre récépissé de dépôt.
- Le dossier est transmis au service de l'état chargé de l'urbanisme dans un délai de huit (8) jours

### **Dossier de la demande du certificat de conformité**

Le dossier est constitué d'une déclaration d'achèvement des travaux en deux exemplaires contre récépissé.

### **Instruction du dossier**

- Le dossier est instruit par les services chargés de l'urbanisme en concertation avec les autres secteurs concernés.
- Le maire (président d'APC) adresse au demandeur un avis de passage, 8 jours à l'avance.
- À l'issue du contrôle de conformité, un P.V de récolement est établi par une commission comprenant les services concernés qui inclue la protection civile.

### **Délivrance du certificat de conformité**

- Par le maire de la commune territorialement compétent ayant délivré le permis de construire de la construction concernée.
- Par le wali territorialement compétent pour les autres cas.

## **2.4.3 La loi 08-15 du 20 juillet 2008 <sup>19</sup>**

Cette loi permet la régularisation de la situation des constructions ne possédant pas de certificat de conformité, réalisées avant 2008.

### **Les conditions pour bénéficier de la régularisation dans le cadre de cette loi :**

- Uniquement les constructions réalisées avant juillet 2008, date de promulgation de la loi.
- Les constructions réalisées sur des terrains possédant un titre de propriété.
- Les constructions non achevées, conformes ou non au permis de construire délivré.
- Les constructions non achevées construites sans permis.

---

<sup>19</sup> IDEM

- Les constructions achevées et non conformes au permis.
- Les constructions achevées construites sans permis de construction.

**Ne sont pas concernés :**

- Les constructions réalisées sur des sites d'expansion touristique, culturelle, archéologique, historique, portuaire et aéroportuaire,
- Les constructions réalisées sur des terres agricoles ou forestières.
- Les constructions réalisées en violation des règles de sécurité ou gênant la réalisation d'un ouvrage ou infrastructure publique.
- Les bâtisses réalisées sur les zones à risque et les constructions érigées sur le littoral sans oublier les bidonvilles.

**La taxe spéciale sur la délivrance du certificat de conformité**

La délivrance du certificat de conformité donne lieu au paiement d'une taxe dont le montant est fixé selon le cas comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation

<b>Valeur de la construction en DA</b>	<b>Montant de la taxe en DA</b>
Jusqu'à 750.000 DA	1.000 DA
Jusqu'à 1.000.000 DA	1.500 DA
Jusqu'à 1.500.000 DA	1.750 DA
Jusqu'à 2.000.000 DA	2.200 DA
Jusqu'à 3.000.000 DA	3.000 DA
Jusqu'à 5.000.000 DA	3.500 DA
Jusqu'à 7.000.000 DA	4.000 DA
Jusqu'à 10.000.000 DA	6.000 DA
Jusqu'à 15.000.000 DA	8.000 DA
Jusqu'à 20.000.000 DA	9.000 DA
Au-delà de 20.000.000 DA	12.000 DA

Tableau 2: La taxe spéciale sur la délivrance du certificat de conformité  
Source : <https://www.lkeria.com/certificat-de-conformite-Algerie.html>

## 3. Le développement durable

### 3.1 Définition du développement durable

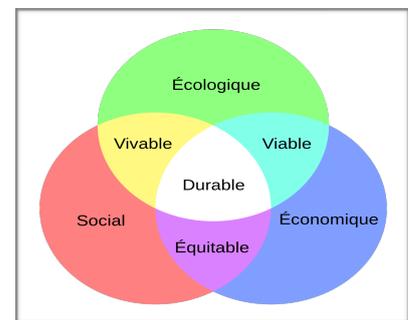
le développement durable est l'idée que les sociétés humaines doivent vivre et répondre à leurs besoins sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Concrètement, le développement durable est une façon d'organiser la société de manière à lui permettre d'exister sur le long terme. Cela implique de prendre en compte à la fois les impératifs présents mais aussi ceux du futur, comme la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ou l'équité sociale et économique.

La définition « officielle » du développement durable a été élaborée pour la première fois dans le rapport de Brundtland en 1987. Ce rapport était la synthèse issue de la première commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'ONU.<sup>20</sup>

### 3.2 Le principe du développement durable

Contrairement au développement économique, le développement durable est un développement qui prend en compte trois dimensions : économique, environnementale et sociale. Les trois piliers du développement durable qui sont traditionnellement utilisés pour le définir sont donc : l'économie, le social et l'environnement. La particularité du développement durable est de se situer au carrefour de ces 3 piliers.



### 3.3 L'histoire du développement durable

#### L'origine du concept

le mot de développement durable apparaît au début des années 1970 et 1980 dans des écrits scientifiques. L'un des premiers textes référencés faisant usage de ce concept dans le sens actuel est le Rapport du Club de Rome « Halte à la croissance », mais on en trouve des occurrences dans d'autres textes de la même époque dans des disciplines diverses. Ce rapport publié en 1972 et écrit par deux scientifiques du MIT tentait de questionner notre modèle de développement économique basé sur la croissance économique infinie dans un monde aux ressources finies. Il montrait alors les limites écologiques de notre modèle.

Au niveau international, on commence à parler de développement durable pour la première fois dans les rapports des Congrès de l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature). Mais bien avant cela, le développement durable avait commencé à émerger comme idée.

#### les causes de l'émergence du concept

L'émergence de l'idée du développement durable est concomitante avec celle de la société industrielle. A partir de la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, les sociétés occidentales commencent à constater que leurs activités notamment économiques et industrielles ont un impact significatif sur l'environnement et sur l'équilibre social. Plusieurs crises écologiques et sociales vont avoir lieu dans le monde et vont faire prendre conscience qu'il faut un modèle plus durable.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> <https://e-rse.net/definitions/definition-developpement-durable/#gs.gtsmui>

<sup>21</sup> [https://www.iisd.org/pdf/2009/sd\\_timeline\\_2009\\_fr.pdf](https://www.iisd.org/pdf/2009/sd_timeline_2009_fr.pdf)

Voici quelques exemples des crises économiques et sociales qui ont secoué le monde au XX<sup>ème</sup> siècle :

- 1907 : crise bancaire américaine
- 1923 : crise de l'hyperinflation américaine
- 1929 : la crise financière des années 1930 commence
- 1968 : mouvement social de mai 1968
- 1973 et 1979 : chocs pétroliers
- 1982 : choc de la dette des pays en développement

Et quelques exemples de crises écologiques

- 1954 : retombées nucléaires de Rongelap
- 1956 : crise du mercure de Minamata
- 1957 : marée noire de Torrey Canyon
- 1976 : catastrophe Seveso
- 1984 : catastrophe de Bhopal
- 1986 : catastrophe nucléaire de Tchernobyl
- 1989 : marée noire de l'Exxon Valdez
- 1999 : catastrophe Erika
- Mais aussi : le rechargement climatique, la pollution de l'air, la question de la couche d'ozone, la disparition de la biodiversité...ect

### **Le développement durable en quelques dates<sup>22</sup>**

#### **1970 : le Club de Rome**

Universitaires, chercheurs, économistes et industriels de cinquante-trois pays publient « Halte à la croissance », une alerte sur le danger que représente une croissance économique et démographique exponentielle avec l'épuisement des ressources, la pollution et la surexploitation des systèmes naturels.

#### **1972 : Stockholm**

Pour la première fois les Nations Unies se réunissent pour évoquer l'impact environnemental de la forte industrialisation des pays développés sur l'équilibre planétaire. Cette conférence donne naissance à la création du PNUE (Programme des Nations Unies pour l'environnement).

---

<sup>22</sup> [https://www.iisd.org/pdf/2009/sd\\_timeline\\_2009\\_fr.pdf](https://www.iisd.org/pdf/2009/sd_timeline_2009_fr.pdf)

## **Les années 80**

Cette période est marquée par une prise de conscience collective de l'existence de pollutions dépassant les frontières et de dérèglements globaux tels que le trou d'ozone, les pluies acides, la désertification, l'effet de serre, la déforestation ...

### **1987 : naissance du « Développement durable »**

La notion de "Développement durable" apparaît de manière officielle, dans le rapport « Notre avenir à tous » (du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Brundtland). Il se définit comme « un développement qui répond aux besoins des générations présentes, et notamment des plus pauvres d'entre eux, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

### **1992 : Sommet de la Planète Terre à Rio de Janeiro**

182 pays reconnaissent officiellement la nécessité des changements en approuvant les 27 principes énoncés dans la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement et en adoptant le plan mondial d'action sur le développement durable : Agenda 21. L'Agenda 21 est composé de quarante chapitres et fixe les lignes de progrès que l'humanité devrait adopter au 21ème siècle pour maintenir son développement économique et social dans un environnement viable. Il a été adopté par 178 gouvernements. Cinq textes sont proposés à la signature :

- la déclaration de Rio sur l'environnement,
- la convention sur les changements climatiques,
- la convention sur la biodiversité dont les Etats-Unis ont refusé la signature,
- la déclaration de principe relatif aux forêts et l'Agenda 21,
- une recommandation de convention internationale sur la désertification

**1997 : le Protocole de Kyoto** fixe des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à échéance 2008-2012 pour les pays industrialisés.

**2002 : le Sommet mondial sur le développement durable de Johannesburg ou Rio +10** fait le point sur la progression d'Action 21.

### **2005 : Entrée en vigueur du « Protocole de Kyoto »**

**2008 : adoption du paquet climat-énergie par l'Union européenne** avec l'objectif dit des « trois fois vingt » pour 2020 :

- Réduire de 20% les émissions de GES par rapport au niveau de 1990
- Améliorer de 20% l'efficacité énergétique
- Porter à 20% la part des énergies renouvelable

**2009 : la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement est votée.**

Du 7 au 18 décembre, les dirigeants du monde se rassemblent à Copenhague dans le cadre du Sommet de l'ONU sur le climat. Ainsi, le développement durable concilie efficacité économique, équité sociale et préservation de l'environnement et des ressources naturelles.

2010 : adoption de la loi dite « Grenelle II »

Elle complète et territorialise la loi dite Grenelle I. Elle instaure notamment la mise en œuvre des schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), des plans climat-énergie territoriaux (PCET) et l'obligation de réaliser des bilans carbone pour certains types d'établissements privés et publics.

**2014 : révision du paquet climat-énergie de l'Union européenne avec de nouveaux objectifs pour 2030 :**

- Réduire de 40% les émissions de GES par rapport à 1990 (objectif contraignant)
- Améliorer de 27% l'efficacité énergétique
- Porter à 27% la part des énergies renouvelables

**Décembre 2015 : 21ème Conférence des parties sur le changement climatique à Paris**

réunissant 195 Etats qui ont adopté le 12 décembre par consensus « l'accord universel de Paris ». Cet accord ambitieux et qualifié d'historique prévoit de maintenir le réchauffement planétaire « bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels » et de « poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C »

**2016 : la COP22** entérine l'Accord de Paris qui est ratifié par 111 pays en plus de ceux de l'Union européenne.

**2017 :** avec l'élection de D. Trump, les Etats-Unis se retirent de l'Accord de Paris.

La COP23 marque la sortie du charbon pour une alliance regroupant une vingtaine de pays (dont la France, le Canada et le Royaume-Uni).

**2018 :** selon le Rapport spécial du GIEC, il faut absolument limiter le réchauffement à 1,5°C afin de réduire les risques pour le bien être humain, les écosystèmes et la pérennité des sociétés humaines. Ce qui signifie que les émissions mondiales de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) d'origine humaine devront être réduites d'environ 45 % par rapport aux niveaux de 2010 d'ici 10 ans seulement !

La COP24 finalise les règles d'applications de l'Accord de Paris notamment en permettant un suivi presque harmonisé des émissions nationales. Cependant, aucune décision responsable et contraignante n'est prise.

### **3.4 Le développement durable en Algérie**

L'Algérie a participé et a signé toutes les conventions et les chartes internationales concernant le développement durable. Le pays a élaboré son propre agenda 21, deux ans après la conférence de Rio (en 1994) pays. Puis on a établi le haut conseil de l'environnement du développement durable et du conseil économique et social.

On a établi aussi le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Il ya eu aussi l'utilisation des ressources naturelles dans une perspective durable, sans oublier la désignation du ministre délégué chargé de la ville, pour avoir des orientations de la ville sous les principes du développement durable

### **3.5 La stratégie nationale pour le développement durable en Algérie**

Par le biais de la mise en place des équipements publics structurants et le lancement du programme des grand travaux en 1994, l'État s'est fixé comme objectif d'aider au décollage économique des espaces fortement déprimés en ayant pour fondement de développer l'arrière- pays, de protéger les sols contre l'érosion et la désertification, de reconquérir les territoires forestiers perdus et de maintenir les milieux naturels dans leur diversité biologique et ce par une approche intégrée où se concilient les préoccupations écologiques, économiques et sociales. Des mesures d'ordre organisationnel ont été prises et se sont concrétisées par la mise en place de schémas d'aménagement Schéma National d'Aménagement du Littoral (SNAL), Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT) et de plans d'aménagement Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW), Plan d'Occupation des Sol (POS), Plan de Développement, d'Aménagement et d'urbanisme (PDAU) qui sont des instruments institués par la loi relative à l'aménagement du Territoire et qui constituent l'outil de planification et de gestion de l'espace.

La stratégie nationale du développement durable est illustrée par le programme du gouvernement, issu du programme présidentiel, et se matérialise particulièrement à travers un plan stratégique qui intègre les trois dimensions économiques et environnementales.

#### **3.5.1 Les dimensions sociales de la stratégie**

Dans le programme proposé, l'action de l'état consiste en la prise en charge des préoccupations locales à plusieurs niveaux d'interventions, et surtout la lutte contre la pauvreté.

Les axes principaux de lutte contre la pauvreté sont :

- Le renforcement de l'emploi
- La consultation du système de sécurité social.
- L'amélioration infrastructurelle des zones les plus déminées
- Le programme se base aussi sur la protection et la promotion de la santé et la réhabilitation de la formation professionnelle.

#### **3.5.2 Les dimensions économiques de la stratégie**

L'Algérie s'est engagée dans le processus d'adhésion a l'OMC est signé un accord d'association avec L'UE (union européenne) en 2002. La politique du gouvernement dans le domaine d'économie est centrée sur

- L'intensification du processus de réforme de l'ensemble économique.
- La libération de l'économie nationale.

La stratégie vise l'appui aux entreprises et aux activités productives dans le domaine d'agriculture, de pêche et d'industrie. Elle vise aussi a renforcer les infrastructures : hydraulique, ferroviaire et routière.

### **3.5.3 Les dimensions environnementales de la stratégie**

La préservation de l'environnement et l'utilisation rationnelle des ressources est intégrée comme axe principal de la stratégie nationale. Le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement a lancé des lois pour :

- La préservation l'environnement.
- L'amélioration du littoral algérien.
- La gestion des déchets ménagers.
- Etablir une politique d'énergie renouvelable.

La stratégie vise à mettre en place une véritable politique environnementale urbaine.

### **3.6 Le cadre législatif du développement durable en Algérie**

**Loi 01-20 du 12 Décembre 2001, parue dans le journal officiel n 77 du: 15 Décembre 2201, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire**

Qui définit les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national. Les dispositions de cette loi définissent les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national,

fondé sur:

- Les choix stratégiques que requiert un développement de cette nature.
- Les politiques qui concourent à la réalisation de ses choix.
- La hiérarchisation des instruments de mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement durable de territoire.

**La loi 03-10 du 19 juillet 2003, parue dans le journal officiel n 43: du 20juillet 2003.**

Qui a pour objectif de définir les règles générales de protection de l'environnement dans le cadre du développement durable, ayant pour objectif de:

- Fixer les principes fondamentaux et les règles de gestion de l'environnement.
- Promouvoir un développement national durable en améliorant les conditions de vie et en œuvrant a garantir un cadre de vie sain;
- Prévenir toute forme de pollution ou de nuisance causée a l'environnement en garantissant la sauvegarde de ses composantes.
- Restaurer les milieux endommagés.
- Promouvoir l'utilisation écologiquement rationnelle des ressources naturelles disponibles, ainsi que l'usage de technologies plus propres.
- Renforcer l'information, la sensibilisation et la participation du public et des différents intervenants aux mesures de protection de l'environnement.

**Loi 05-12 du 4 Aout 2005, parue dans le journal officiel n 60 relative a l'eau.**

Qui a pour objet de fixer les principes et les règles applicables pour l'utilisation, la gestion et le développement durable des ressources en eau en tant que bien de la collectivité national.

Les principes sur lesquels se fonde l'utilisation, la gestion et le développement durable des ressources en eau sont:

- Le droit d'accès à l'eau et à l'assainissement pour satisfaire les besoins fondamentaux de la population dans le respect de l'équité et les règles fixée par la présente loi, en matière de services publique de l'eau et de l'assainissement
- Le droit d'utilisation des ressources en eau, dévolu a toute personne physique ou morale de droit public ou privé, dans les limites de l'intérêt générale et dans le respect des obligations fixées par la présente loi et les textes réglementaires pris pour son application.
- la planification des aménagements hydraulique de mobilisation et de répartition des ressources en eau dans le cadre de bassins hydrographiques ou de grands systèmes aquifères constituant des unités hydrographiques naturelles, et ceci dans le respect du cycle de l'eau et en cohérence avec les orientations et les instruments d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.
- la prise en compte des couts réels des services d'approvisionnement en eau a usage domestique, industriel et agricole et des services de collecte et d'épuration des eaux usées, a travers des système tarifaires;
- la récupération suffisante des couts d'intervention publique liés a la protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des milieux aquatique, a travers des systèmes de redevances d'économie d'eau et de protection de sa qualité;
- la systématisation des pratiques d'économie et de valorisation de l'eau par des procédés et des équipements appropriés ainsi que le comptage généralise des eaux produites et consommées, pour lutter contre les pertes et le gaspillage.
- la concentration et la participation des administrations, des collectivités territoriales, des opérateurs concernés et des représentants des différentes catégories d'usagers, pour la prise en charge des questions liées a l'utilisation et a la protection des eaux et a l'aménagement hydraulique, au niveau des unités hydrographiques naturelles et au niveau national.

**Loi 06-06 du 20 Février 2006, parue dans le journal officiel n 15, du : 12 Mars 2006 portant loi d'orientation de la ville.**

Qui a pour objet les dispositions particulièrement visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable.

Les principes généraux de la politique de la ville, sont:

- la coordination et la concentration.
- La déconcentrationLa gestion de proximité.
- Le développement humain.
- Le développement durable.

- La bonne gouvernance.
- L'informationLa culture
- La préservation
- L'équité sociale.

**Le décret exécutif 05-416 du 25 Octobre 2005, publié dans le journal officiel du: 02 Novembre 2005, fixant la composition, les missions et les modalités de fonctionnement du conseil national de l'aménagement et du développement durable de territoire.**

Selon ce décret le conseil est chargé:

- d'orienter la stratégie globale d'aménagement et de développement durable du territoire
- de veiller à la cohérence des grands projets sectoriels avec les principes et orientations de la politique d'aménagement du territoire.

**Le décret exécutif 05-444 du 14 Novembre 2005, qui vient en application des dispositions de l'article 78 de la loi n 03-10 du: 13 Juillet 2003, parue dans le journal officiel n 75 du: 20 Novembre 2005:**

Qui fixe les modalités d'attributions du prix national pour la protection de l'environnement.

Ce prix et sa récompense sont pris en charge dans le cadre du budget de l'Etat.

**Décret exécutif n 05-240 du 28 Juin 2005 fixant les modalités de désignation des délégués pour l'environnement.**

Selon le présent décret, le délégué pour l'environnement est chargé sous l'autorité et la responsabilité de l'exploitant de recevoir et de renseigner sauf dans le cas relevant explicitement de la responsabilité de l'exploitant, toute autorité de contrôle en matière d'environnement, a ce titre il est chargé:

- d'élaborer et de tenir à jour l'inventaire des pollutions de l'établissement concerné (effluent, liquide, gazeux, déchet solides, nuisances acoustiques) et de leur impacts;
- de contribuer, pour le compte de l'exploitant, à la mise en œuvre des obligations environnementales de l'établissement classé concerné, prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur;
- d'assurer la sensibilisation du personnel de l'établissement classé en matière d'environnement.

### **3.7 la démarche HQE ( haute qualité environnementale )**

La HQE ( Haute Qualité Environnementale ), est une démarche initiée en 1996 et visant à maîtriser les impacts sur l'environnement, d'une opération de construction immobilière ou de réhabilitation : consommation de ressources naturelles, gestion des déchets, nuisance sonore...ect

Ce concept regroupe un ensemble d'objectifs définis au moment de la conception. Quatorze exigences environnementales (cibles) viennent définir la **démarche HQE**, et portent sur le respect et la protection de l'environnement extérieur, ainsi que la création d'un environnement intérieur satisfaisant, c'est-à-dire confortable et sain.

La Haute Qualité Environnementale est une initiative qui permet d'être intégrée dans les offres d'architecture et d'ingénierie ayant pour but d'améliorer la conception ou la rénovation des bâtiments et villes tout en limitant leur impact environnemental négatif au maximum.

La HQE n'est pas un label mais une certification mise en place depuis 2005 par l'AFNOR.<sup>23</sup>

### 3.8 L'habitat durable

Le concept d'habitat est plus large que celui de logement qui ne concerne que la dimension matérielle. La notion d'habitat intègre un ensemble de facteurs tels que le mode d'organisation, le milieu de vie et l'environnement.

Selon la formule de Michel-Bernard Nouvel, ancien président d'Habitat et Humanisme, "l'habitat propose de s'approprier le logement ».

l'habitat durable consiste à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie en privilégiant :

- L'éco-construction des bâtiments (produits, systèmes et procédés de construction) ;
- L'efficacité énergétique (isolation performante, généralisation des équipements peu gourmands en électricité) .
- Le recours prioritaire aux énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie et aérotherme, chauffage au bois) .
- La sobriété énergétique par la transformation des comportements individuels et collectifs (éco-gestion de l'eau et des déchets).

Cependant, l'habitat n'est réellement durable que s'il revêt également une approche économique et sociale afin d'œuvrer pour le droit au logement pour tous.<sup>24</sup>

### 3.9 La conception bioclimatique

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture «solaire» ou «passive».



Figure 8: 14 cible HQE  
Source : google image

<sup>23</sup> <http://www.miqcp.gouv.fr/images/Guides/documentPDF/g8texte.pdf>

<sup>24</sup> <https://www.avise.org/articles/habitat-durable-de-quoi-parle-t-on>

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).<sup>25</sup>

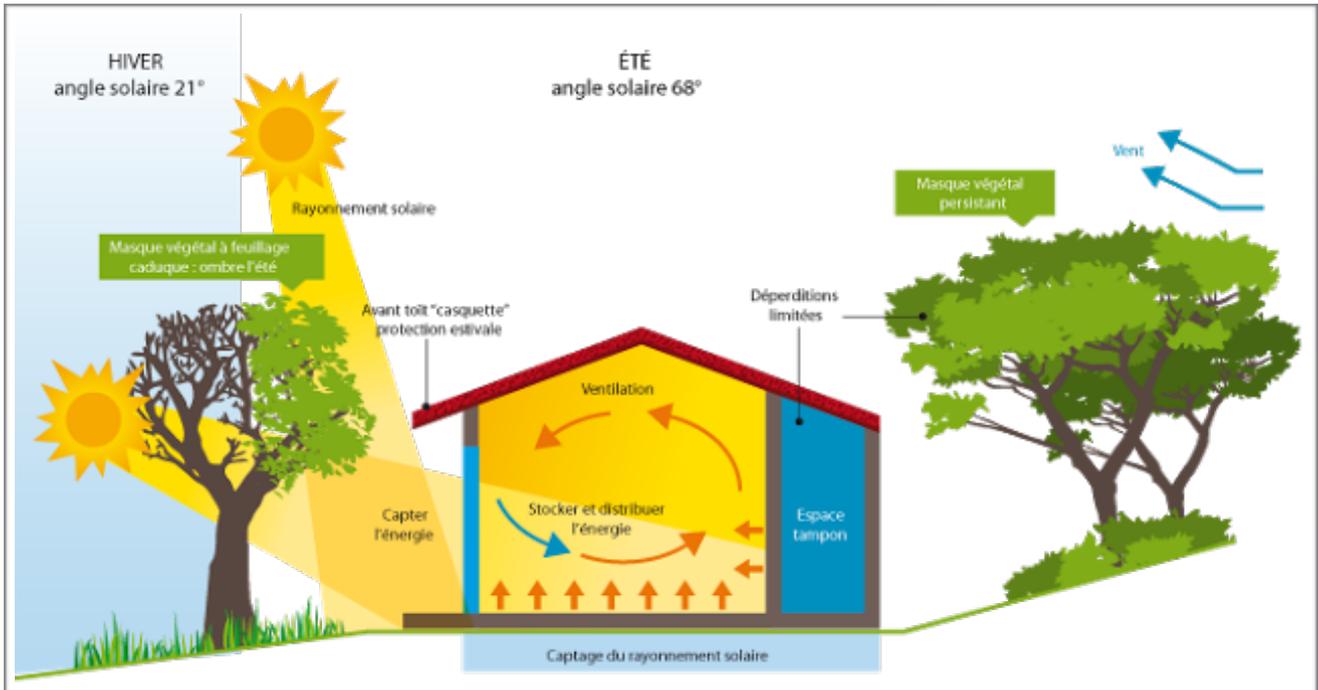


Figure 9: la conception bioclimatique  
Source : google image

<sup>25</sup> <https://www.e-rt2012.fr/explications/conception/explication-architecture-bioclimatique/>

## **Chapitre 2 : approche analytique**

## Introduction

Dans ce chapitre je vais analysé plusieurs exemples de lotissements durables déjà réalisé ou en cour de réalisations a travers le monde pour en tiré profit de leurs expériences dans le domaines est ainsi avoir la possibilité de proposé un programme riche dans l'air du temps de se qui se fait de mieux en matière de développement durable dans le secteur du logement pour mon projet.

### Les critères du choix des exemples

- la conception des habitations
- Le respect de l'environnement du site et l'intégration au paysage existant
- Le cadre réglementaire ( cahier des charges , réglementation ...ect )

## 1. Exemple n°1 : Un lotissement écologique de en France



### 1.1 Fiche technique

#### Les acteurs de ce projet:

- **Collectivité locale:** commune de Ballain villiers
- **Aménageur/promoteur:** NATE KKO
- **Architecte-Urbaniste:** Studios Jean Jacques ORY
- **Bureau d'études:** SOPAC

#### Le Domaine du Bois Fresnais en quelques chiffres:

- 8 hectares de terrain
- 35.000 m<sup>2</sup> construits
- 313 logements
- 2.700-3.500 €/m<sup>2</sup>

## 1.2 le programme

Le lotissement du Bois Fresnais contra :

- un parking de 50 places a l'entrée du lotissement
- 4 hectare d'espaces vert et liaisons douces
- 2km cheminement doux
- Un jardin central
- 313 logement repartie en deux partie l'une est déjà réalisé et une autre projeté
- **1er partie** : 81 maisons individuelle + 104 logements collectifs et semi-collectifs
- **2eme partie** : 128 logements collectif et semi-collectifs

## 1.3 Description et localisation du projet

Situé a moins de 20 km au sud de Paris, c'est un éco-quartier particulier avec 313 maisons tout en bois est en construction, imaginé par les studios Jean-Jacques Ory et bâties par Natekko. Une solution constructive qui se veut confortable et respectueuse de l'environnement.

Se domaine accueille 313 logements sur 8 hectares, il répond à la fois à des contraintes économiques et sociétales, en termes de densité et d'habitat social, et des obligations environnementales, en termes de réglementation et d'aménagement.

L'éco-quartier a tout d'abord été conçu et organisé autour d'une démarche de développement durable. Les espaces de vie ont pour but « d'harmoniser l'Humain et la Nature », en offrant de vastes espaces de verdure (plus de la moitié de la surface totale).



### **Qualité architecturale**

- Eco domaine de 313 logements construits en ossature bois traditionnel.
- 4 hectares d'espaces verts et de liaisons douces.
- Mise en place d'un réseau dense de venelles et de cheminements doux (2 km) pour faciliter les déplacements et notamment l'accès à l'ensemble scolaire (Allée des Coccinelles).
- Poumon vert, prenant son assise dans les zones naturelles qui bordent ce domaine et un jardin central (5), conçu comme le coeur du projet.
- Bâti limité à une hauteur de R+2+C (4), en référence à la hauteur d'un arbre.
- L'architecture crée la diversité pour que chaque maison ait son identité et son style (3).
- Espaces ouverts et accessibles à tous pour favoriser la mixité dans un cadre ville-jardin.

### **Qualité de vie sociale**

- Poumon vert du domaine relié à un parc pour favoriser les espaces de convivialité et de promenades.
- Mixité : le domaine mêle habitat individuel, collectif, social (30%) et d'accession à la propriété.
- Equilibre : 50% des logements en maisons et 50% des logements au sein de petits immeubles R+2+C
- Equipements : intégration dans le domaine d'un ensemble scolaire de 8 classes, d'un restaurant scolaire. - Sports : Intégration d'une salle polyvalente adossée au groupe scolaire
- Implantation d'arbres fruitiers pour privilégier les échanges et développer un état d'esprit village.
- Desserte de l'opération par deux lignes de bus.
- Îlots sans voiture, allées en impasses, stationnement souterrain pour les collectifs, garage en bois en surfa

### **Respect de l'environnement**

- Démarche Habitat et Environnement (H&E)
- Collecte des eaux de ruissellement par un réseau de noues superficielles au coeur du poumon vert.
- Bassin de rétention paysager participant à la diversité écologique et paysagère et au traitement naturel de l'eau collectée par des plantes fixatrices.
- Végétation du jardin central, choisie pour accueillir une petite faune (grenouilles, oiseaux).
- Préservation de la végétation existante (saules, frênes, bouleaux)

- Création de corridors écologiques : favorisation de la circulation des espèces animales (création d'écoducs)
- Végétalisation des toits des garages de toutes les maisons et récupération d'eau de pluie
- Présence du végétal sur toutes les voies publiques.

### 1.4 Technique de construction des habitations

Les bâtiments sont à ossature bois (150/45) avec panneaux OSB doubles afin de servir de contreventement et de pare-vapeur. L'isolant utilisé est à l'intérieur de la laine de roche et, à l'extérieur, de la laine de bois.

Les parois extérieures de l'enveloppe sont composées de couches successives assurant la protection contre les intempéries, l'isolation thermique, l'isolation acoustique et la protection contre l'incendie. Leur structure est constituée de montants verticaux assemblés sur une lisse basse et une lisse haute. L'ensemble est contreventé par un voile en panneaux de particules orientées (OSB).

Afin de garantir un bon niveau de performance thermique et acoustique à cette enveloppe, la solution mise en œuvre pour ce bâtiment est de type "ossature à isolation croisée".

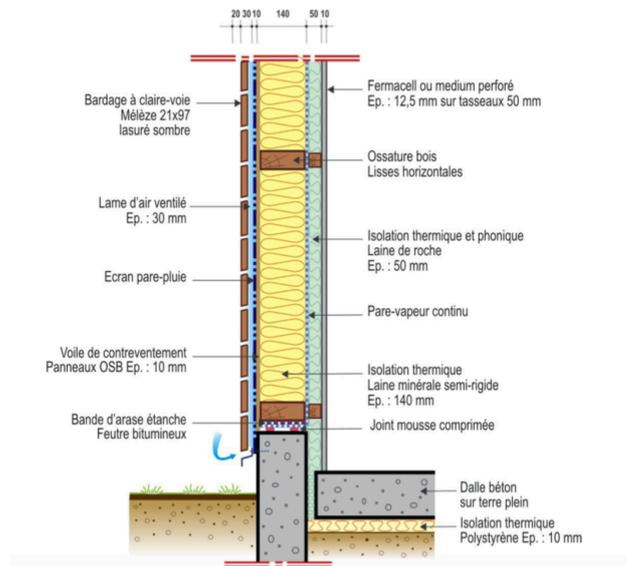


Figure 1: parois extérieur OSB

Source : google image

L'assemblage des différents matériaux composant l'enveloppe a été réalisé en atelier afin de constituer des panneaux préfabriqués qui reposent sur le mur de soubassement maçonné. Ils sont fixés par boulonnage sur les poteaux de la structure primaire et à l'aide de feuilards perforés permettant de reprendre les efforts latéraux.

Les maisons sont équipées de double vitrages, de VMC simples et de capteurs solaires thermiques en toiture, afin de produire l'eau chaude sanitaire et par des chaudières individuelles gaz naturel à condensation

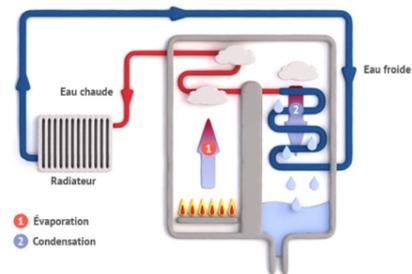


Figure 2: chaudières individuelles gaz naturel à condensation

Source : google image

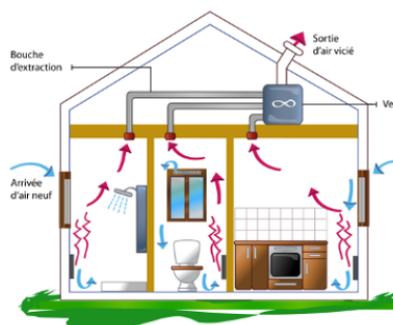


Figure 3: VMC simple

Source : google image

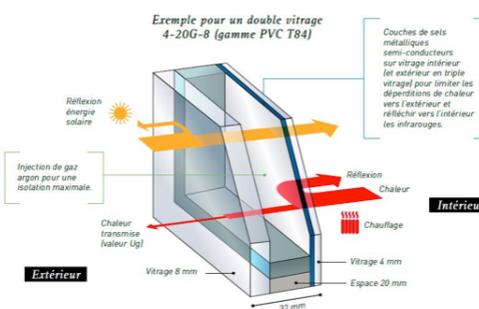


Figure 4: le double vitrage

Source : google image

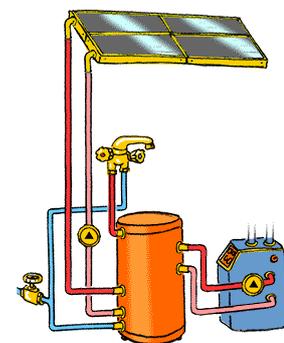


Figure 5: capteurs solaires thermique

Source : google image

## 2. Exemple n°2 : Fishermans Bay , New South Wales , Australie



### 2.1 Fiche technique

- **Localisation** : Fishermans Bay, près du parc national Tomaree, à Anna Bay, Newcastle North Australie
- **Maitre d'ouvrage** : Landcom
- **Maitre d'oeuvre** : LFA
- **Superficie** : 22,6 ha
- **Nombre de parcelle** : 104

### 2.2 description du projet

Le projet d'aménagement proposé par Landcom à Fishermans Bay est situé dans un petit village de Port Stephens, au bord de la plage, entouré de logements résidentiels existants et du parc national. Malgré la proximité de Fishermans Bay avec Newcastle et Port Stephens, elle se sent loin de la vie urbaine.

L'atout distinctif du site est son environnement naturel. Niché entre les communautés résidentielles existantes d'Anna Bay et de Fisherman's Bay et le parc national de Tomaree, le site incarne le caractère paisible et détendu typique de la péninsule de Tomaree et du paysage de Port Stephens.

L'aménagement proposé par Landcom respectera l'environnement de brousse côtier du site et s'intégrera au paysage existant. La topographie, l'hydrologie et la végétation des broussailles ont été prises en compte dans l'aménagement paysager de la baie Fisherman's Bay.

Une zone humide éphémère existante est une caractéristique importante du site qui est intrinsèquement liée aux régimes pluviométriques saisonniers. Un bosquet d'écailles de Melaleuca se dresse tranquillement dans les zones basses qui sont rarement inondées d'eau. Les qualités éphémères de la zone humide et de la végétation environnante lui confèrent tout au long de l'année un intérêt et des espaces de réflexion paisibles. Un nouveau sentier forestier sera aménagé à travers la réserve et des travaux de réhabilitation seront entrepris dans la zone de la Communauté écologique menacée (CEE). Cela demeurera un atout précieux pour la collectivité.

Au cœur du projet se trouve un nouveau parc avec une aire de jeux pour enfants, des allées piétonnières et des aires de pique-nique. Un grand bassin de biodétention est un élément clé des principes de conception urbaine sensible à l'eau proposés pour le site, une grande partie des eaux pluviales du bassin versant nord étant dirigée vers cette zone.

La palette de couleurs proposée pour Fishermans Bay s'inspire des couleurs trouvées dans le paysage, en particulier la palette de couleurs discrètes des arbres Melaleuca qui poussent autour de la zone humide éphémère et des Angophoras avec leurs branches rose saumon. Une palette de couleurs limitée qui reflète le paysage environnant garantit que les matériaux et les finitions sont intégrés et compatibles avec leur environnement.

### **2.3 principe de conception**

Conservez les arbres matures là où c'est possible dans l'ensemble du domaine. Une canopée d'arbres matures contribue de façon significative au caractère de la région et aide à créer une sensation " établie ".

- Incorporer les principes de conception urbaine sensible à l'eau dans l'aménagement, en s'inspirant des terres humides éphémères existantes.
- Créer un caractère de paysage de rue de brousse avec un mélange d'arbres, d'herbes et d'arbustes indigènes plantés de façon informelle, et réhabiliter la route d'accès principale en replantant les espèces indigènes existantes enregistrées sur le site.
- Incorporer une simple palette de matériaux de bois recyclé, de pierre, de tôle et de surfaces perméables qui renforcent le caractère côtier du site. Fournir des œuvres d'art, des sièges et de la signalisation à divers seuils d'entrée dans l'ensemble du lieu.
- Aménager un parc au cœur du développement pour l'offre de loisirs passifs et actifs

## 2.4 Plan directeur paysager



Figure 6 : plans directeur paysager  
Source : [fishermans bay report . pdf](#)

- |  |   |
|--|---|
| 1. Sentier partagé de 2,5 m                                | 11. Sentier partagé de 2,5 m  |
| 2. Seuil d'entrée  | 12. Sentier d'accès au feu  |
| 3. 7f1) Protection de l'environnement - Terres côtières    | 13. Entrée au sentier forestier de la CEE                           |
| 4. Remise en état des plantations jusqu'à la route d'accès | 14. Plantation en bordure de rue                                    |
| 5. Seuil pavé  | 15. Structure d'abri  |
| 6. Entrée au parc national                                 | 16. Northern Park/ Kick-about space                                 |
| 7. Sentier d'accès réhabilité                              | 17. Les arbres existants sont conservés dans la mesure du possible. |
| 8. Communauté écologique menacée (CEE)                     | 18. Aire de jeux pour enfants                                       |
| 9. Nouveau sentier d'accès                                 | 19. Murs de soutènement   |
| 10. Zone tampon CEE  |   |

### 3. Exemple n°3 : EcoQuartier du four à pain



#### 3.1 Fiche technique

**Région** : Limousin

**Département** : 23 - Creuse Village

**Contexte de la commune** Population communale : 374 habitants

**Maîtrise d'ouvrage** : Commune de Faux la Montagne

**Assistance maîtrise d'ouvrage** : Association de Promotion de l'Eco-habitat sur le plateau des Millevaches (APEHPM), M. Stéphane Grasser

**Architecte Experts** : Architecte Conseil du CAUE

**Portage du projet** : Paysagiste Conseil CAUE, Parc Naturel Régional du plateau des Millevaches, Champ des possibles, Energie pour Demain, De Fil en Réseau Commune de Faux-la-Montagne, Mme Catherine Moulin, maire

### **Superficie de l'opération**

Surface totale concernée : 20 000 m<sup>2</sup> avec une superficie totale des lots constructibles égale à 11270m<sup>2</sup>

### **Programme**

10 parcelles à vendre d'une surface allant de 500 m<sup>2</sup> à 1 100 m<sup>2</sup> (pour le logement privatif), 2 parcelles réservées à du logement social dont une de 2 200 m<sup>2</sup>, prévues pour trois logements,

des espaces communs gérés par l'association syndicale libre de lotissement, des espaces publics (voirie), propriété de la commune.

## **3.2 description du projet**

Le projet s'inscrit dans une adaptation de la démarche EcoQuartier au contexte très rural sans moyen, sans pression foncière et immobilière, sans procédure de planification qui montre aussi que la recherche de l'économie publique, de la pédagogie citoyenne et de la mixité peut se décliner dans le cas présent.

Les exigences du projet reposent plus sur l'encadrement de la procédure (cahier des charges de cession de terrains, suivi des permis de construire, règlement du lotissement) que dans le résultat de composition urbaine. Il affiche des éléments de gouvernance intéressants : développement d'une vraie démarche coopérative avec une conception partagée (atelier d'écriture architecturale)...des espaces partagés (espaces communs et privatifs imaginés en terme de lien et de convivialité). L'accompagnement des futurs propriétaires et locataires sociaux, partenaires et constructeurs prime sur la réalisation du projet par la collectivité. Les futurs propriétaires pourront faire évoluer leur projet d'accession dans le cadre d'un cahier des charges précis et seront accompagnés pas à pas par une association et un réseau de techniciens locaux.

## **3.3 orientations du plan masse**

L'objectif du plan masse de ce projet est de créer une forme urbaine réfléchie, insérée dans un existant : avec un plan de lotissement évolutif et des prescriptions de forme afin d'assurer la continuité avec le bourg ancien.

Ainsi, il y a une obligation de mitoyenneté et d'alignement dans la première bande du lotissement afin de créer un lien avec l'existant. Pour les lots en partie haute, les projets architecturaux, expérimentaux et innovants pourront être acceptés dans la limite du règlement intérieur, des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'esprit de cet EcoQuartier.

De plus, le projet EcoQuartier s'inscrit complètement dans la topographie du terrain (pente naturelle du terrain), favorisant une architecture bioclimatique. Le plan de composition est parfaitement cohérent avec les courbes de niveau, favorisant une implantation des constructions nord/sud, maximisant ainsi les apports solaires.

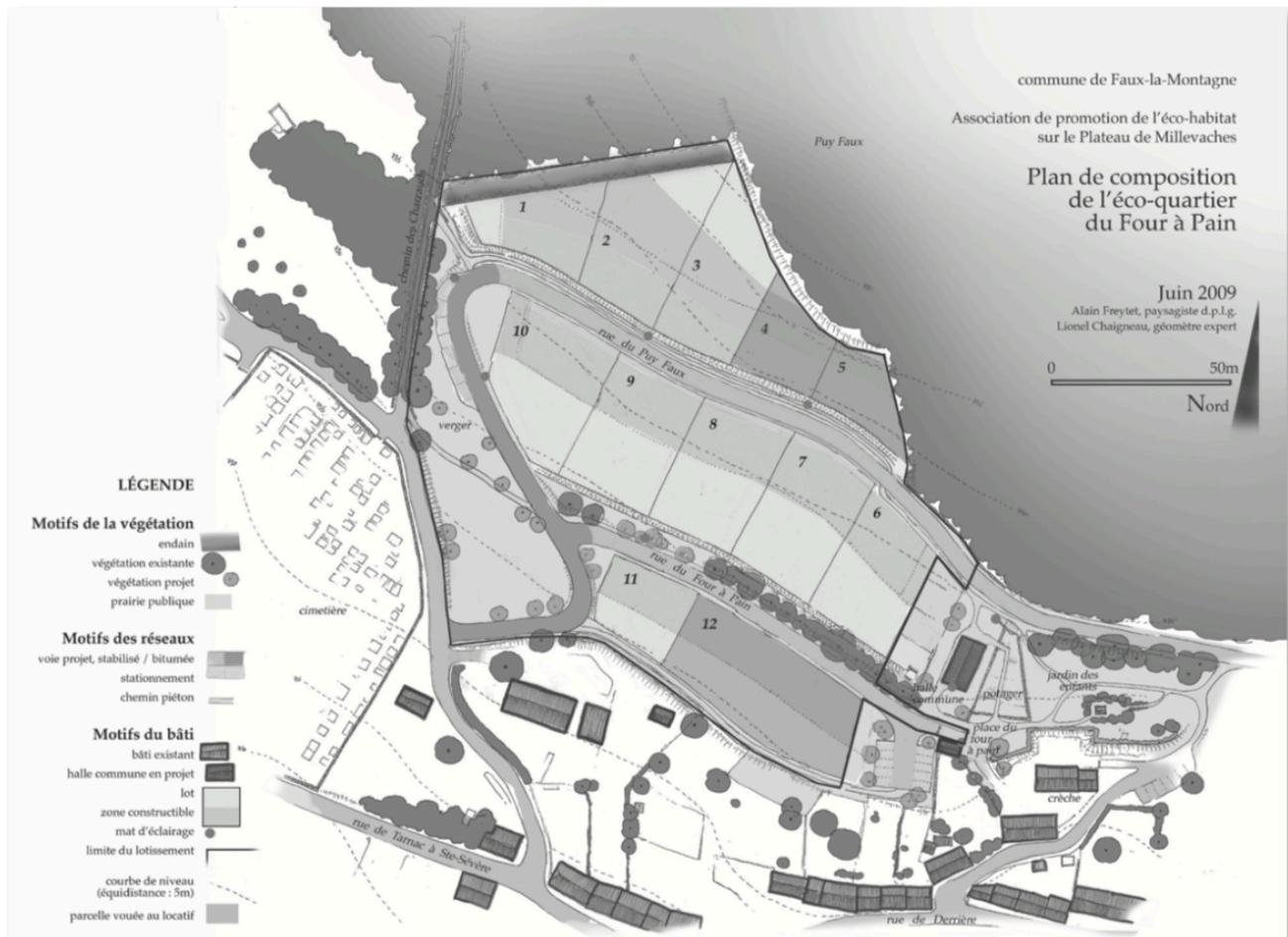


Figure 7: plans de masse  
Source : [eco-quartier du four a pain PDF](#)

### 3.4 Qualité urbaine et architecturale

#### L'éco-construction

L'utilisation maximale des matériaux de construction locaux (bois, tuf, pierre), avec interdiction d'utiliser des produits énergivores et difficilement recyclables comme le PVC en menuiserie, ou l'aggloméré de béton dans l'édification des façades est préconisée et fait partie du règlement du lotissement. On retrouve dans les matériaux préconisés : les isolants recyclables et si possible locaux (exemple de la paille, du copeau de bois sec), le bois (revêtements bois extérieurs et intérieurs, charpentes et menuiseries bois, couverture bois...) ou la chaux et l'utilisation des terres locales, de produits de finitions naturelles... Les techniques de mise en oeuvre faisant appel aux procédés de l'éco-construction sont favorisées: maison paille, maison ossature bois, toiture végétalisée.

Principes constructifs :

- Technique de maisons pailles
- Technique ossature bois ou poteau poutre
- Technique terre
- Technique pierre Toitures végétalisées

limites du règlement intérieur, elles exercent une activité de commerce, de service, d'artisanat ou de professions libérales.

L'ambition du projet est de ne pas se restreindre aux besoins en services directement liés au fonctionnement de l'EcoQuartier, mais davantage au maintien, voire au développement, de services de proximité dans le village, ce qui le rendra plus attractif et créera de la demande en logement. La Mairie s'est ainsi rendue propriétaire au cours des dernières années des murs et non des fonds de la plupart des locaux d'activité économique (auberge, épicerie, maison médicale intercommunale, inaugurée en 2009), ce qui a permis de maintenir les services et commerces existants.

### **La densité**

L'EcoQuartier propose 14 logements sur 12 parcelles d'une superficie totale de 11 270 m<sup>2</sup>.

Les parcelles ont une surface allant de 500 à 1000m<sup>2</sup> environ , avec une surface habitable maximale de 140m<sup>2</sup> dans le but de favoriser la sobriété spatiale.

On constate que les parcelles ont une grande surface alors que la tendance actuelle est plutôt d'éviter le grignotage de l'espace agricole ou naturel au profit de l'urbanisation. Ce choix a été fait dans le but d'attirer de futurs habitants qui font le choix de quitter la ville pour pouvoir vivre dans des espaces plus grands.

### **La mobilité et l'accessibilité**

L'originalité du projet est d'appréhender la mobilité sous un angle plus global : l'idée est de limiter les trajets pendulaires et inciter les futurs habitants à développer une activité professionnelle sur place, par l'intermédiaire, par exemple, de la vie associative de la commune créant des emplois locaux (il existe déjà une coopérative qui fait du rédactionnel pour des acteurs de l'économie sociale et solidaire, une entreprise qui conçoit des sites internet et un bureau d'études dans le domaine de la phyto-épuration).

A l'échelle de l'EcoQuartier, la question de la mobilité est réduite à une réflexion portant sur la réduction maximale de l'usage de la voiture entre l'EcoQuartier et le centre bourg.

Ainsi, les parcelles sont à trois minutes à pied du centre du bourg, de l'école, de la mairie, des commerces, du médecin...

La circulation est davantage envisagée sous la forme du déplacement pédestre, vélocipédique ou en fauteuil roulant. Les chemins (largeur 1m) doublent la route pour permettre un cheminement pédestre.

Le stationnement se caractérise par des zones de parking très limitées et par la possibilité d'aménager au moins une place de stationnement sur chaque lot.

Afin de dissuader l'usage de la voiture, la route est volontairement étroite (largeur 3,50m) et dépourvue de panneaux de signalisation ; la vitesse maximale autorisée sur l'EcoQuartier est de 10km/h.

### 3.5 Qualité environnementale

#### L'eau

Les contraintes du règlement impliquent un faible taux d'imperméabilisation des surfaces (pas plus de 200 m<sup>2</sup> par parcelle).

Les futurs habitants auront l'obligation de stocker et récupérer des eaux de pluie afin de réduire la consommation d'eau dans les usages domestiques (arrosage, lavage des sols, WC...). L'absorption des eaux pluviales sera également effectuée par des noues.

Pour les eaux usées, la solution classique de l'assainissement non collectif est préconisée (fosse septique) mais d'autres solutions à l'étude sont aussi proposées (bassins filtrants, roseaux).

#### Les déchets

Le système de tri sélectif existe déjà dans la commune. Un lieu central est prévu dans le bourg à cet effet.

Pour les déchets individuels hors tri sélectif un ramassage s'effectuera en bas de l'EcoQuartier.

Par ailleurs, le règlement intérieur du lotissement impose une gestion « chantier propre ».

Pour les déchets verts, un compost collectif est mis en place, celui-ci sera géré par l'association syndicale libre de lotissement.

#### La biodiversité

La commune de Faux-la-Montagne appartient au Parc Naturel Régional du plateau de Millevaches, milieu naturel et préservé avec de nombreuses et remarquables stations écologiques.

Dès lors, le règlement intérieur préconise des espèces végétales d'essences locales et proscrit les espèces exotiques surtout dites « Alien » ou « invasives ». L'usage de pesticides et d'engrais est proscrit, en cohérence avec l'engagement communal dans l'opération "Objectif zéro pesticide dans nos villes et villages".

Les espaces verts doivent couvrir au moins 60% de la superficie de la parcelle.

#### L'énergie

Le volet énergétique du projet est étudié sous deux approches.

**La première est architecturale** : le cahier des charges préconise une implantation des constructions qui suit la pente naturelle du terrain exposé plein sud et permet une orientation bioclimatique.

**La deuxième est technique** : le cahier des charges oblige à une performance thermique équivalente à la norme Bâtiment Basse Consommation « montagne » soit 65 kWh/m<sup>2</sup>.

Le recours aux énergies renouvelables (bois, solaire) est préconisé.

Le projet favorise et incite certains lots à la mitoyenneté afin de diminuer les surfaces d'échange.

## **Chapitre 3 : évolution morphologique et juridique du lotissement en Algérie**

## Introduction

Ce chapitre traitera d'une manière générale la situation de l'habitat et les lotissements en Algérie. Il se compose de deux sections:

- La première section est réservée pour l'évolution de la gestion du foncier en Algérie.
- La deuxième section quand elle est réservée pour l'analyse de l'évolution morphologique du lotissement durant la période coloniale et post coloniale pour pouvoir relever les différentes anomalies au niveau urbain et architectural pour procéder on a choisie deux chantiers ( le quartier El Hartoun ex quartier de la pépinière et le quartier des Oliviers) .

## 1. La gestion du foncier

le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, la gestion foncière en Algérie a connu des péripéties et des pressions multiples avec différentes formes d'appropriation en fonction de la conjoncture.

### 1.1 La période pré-coloniale

Avant 1830 le pays sous la protection ottomane, était peu urbanisé. Seulement 05% de la population était citadine, et le reste est paysanne. La propriété foncière est perçue comme un cadre d'économie d'autosuffisance fermée, dont la terre était la seule source de richesse et la solidarité sociale constituait la condition même d'existence. <sup>1</sup>

Les régimes fonciers ont connu une similitude avec les pays du Maghreb, car la Tunisie et le Maroc partagent, le même rite malékite. Ces régimes ont connu quatre formes de propriétés :

- Propriété **Beylik** : à caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir.
- Propriété **Arch**: à caractère tribal confié aux tribus.
- Propriété **Wakf** ou **Habous** : public dit Khairi ou privé appelé Ahli, il est à caractère religieux, destiné aux fins culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction, il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté.
- Propriété **Melk**: elle est très réduite pour des raisons purement stratégiques, pour éviter toute montée d'une puissance révolutionnaire locale.

### 1.2 la période coloniale

L'Algérie, a subi une colonisation de peuplement, basée sur l'implantation de la communauté européenne. Ce qui nécessite un besoin considérable des assiettes foncières au détriment de la population locale, c'est une intention affichée dès le premier jour de l'occupation, une démarche régie par le pouvoir militaire qui veille au contrôle de toute l'étendue du territoire national, qui s'étale du littoral au Sahara, pour éviter toute révolte et soulèvement des tribus. <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Mémoire de Magister Spécialité LA CONFORMITE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DES LOTISSEMENTS DANS LA VILLE DE KHENCHELA CAS DU LOTISSEMENT ENNASR

<sup>2</sup> THESE POUR LE DOCTORAT D'ÉTAT EN DROIT OPTION ANTHROPOLOGIE JURIDIQUE ROIT FONCIER ÉTATIQUE ET STRATÉGIES LOCALES LES RÉPONSES PLURIELLES À LA VIOLENCE DES POLITIQUES DOMANIALES EN ALGÉRIE ENTRE 1962 ET 1995

Tout le territoire national est soumis sous l'autorité coloniale française aux mesures suivantes :

- expropriation des biens ottomans (ordonnance 1844-1845).
- propriété privée contre le régime Arch. (loi Senatus Consult 1863).
- délivrance des actes de propriété individuels ce qui constitue les prémices du marché foncier libéral (la loi de 1873).
- introduction du droit de préemption au profit de l'État par la loi de 1926.
- réforme agraire pour atténuer la pression de la guerre de libération (la loi de 1956).

La politique déclarée était une francisation dépaysante basée sur l'expropriation des propriétés Beylik et Melk, la confiscation des biens Habous et Arch, et le fractionnement d'une société à l'origine rurale.

### **1.3 la période post-coloniale 1962-1990**

La nationalisation et l'étatisation comme moyen de réappropriation de l'espace, signifie la régénération de l'État, qui a remis en cause les régimes fonciers coloniaux.

La première conviction déclarée, c'est que toute propriété privée symbolise un héritage colonial, des fois synonyme de trahison récompensée par la France colonialiste.

Une vision révolutionnaire soutenue par un régime politique volontariste totalitaire d'une tendance socialiste.

Le pouvoir a recouru à l'étatisation et à la municipalisation du foncier par la force publique, par le biais d'un arsenal juridique du à la force de la conjoncture, la main a été mise sur tout le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes :

- la dévolution des biens vacants à l'État (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966) ;
- nationalisation du domaine rural (ordonnance n° 71/73 du 08-11-1971 portant révolution agraire) ;
- réserves foncières communales (l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974).

Opter pour une telle politique foncière, le résultat est la production d'un urbanisme uniforme à grande échelle, exprimé par une série de grands ensembles sous-équipés, la détérioration des terrains agricoles valorisés, la propagation des constructions illicites suite à un exode rural immaîtrisable. Voilà les conséquences néfastes d'une attitude qui ne considère pas l'urbanisme comme un acte volontaire pour mettre de l'ordre dans la ville et l'urbanisation comme phénomène, qui se manifeste sur l'espace et dans le temps.

Malgré les efforts déployés par l'État, la prise en charge exclusive de la promotion du secteur de l'habitat est devenue insoutenable, l'État par conséquent a opté pour la limitation de ses droits de propriété excessifs, et ce, avec la promulgation des lois sur le foncier relative à l'environnement, au littoral, terres pastorales, au domaine forestier, ou bien ceux relatifs à la promotion immobilière.

Un arsenal juridique qui illustre un retrait progressif de l'État, commence à être senti, cédant la place à tous les acteurs pour contribuer à la promotion du secteur de l'habitat, et veiller à la mission de contrôle et de régulation. Un acte qui témoigne d'une prise de conscience et de raison. <sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> IDEM

## 1.4 après 1990

Le passage d'un régime volontariste à un autre libéral a nécessité des mesures d'assouplissement dans la gestion des biens immobiliers, une chose concrétisée par le régime des forêts, du régime pastoral, de la protection de l'environnement, de même pour les textes qui limitent le droit d'usage et d'occupation des sols urbanisables, telle que la loi n° 82-02 du 26-02-1982 relative au permis de construire et de lotir.

La politique foncière instaurée après l'adoption de l'institution de 1989 consacre la rupture avec le régime socialiste. Les trois (03) nouvelles lois, éléments majeurs de cette nouvelle politique sont :

- la loi n° 90/29 du 01-12-1990 : relative à l'aménagement et l'urbanisme et ses textes d'application les décrets exécutifs n° 91/175, 91/176, 91/177, 91/178 du 28-05-1991.
- la loi n° 90/30 du 01-12-1990 : portant loi domaniale.
- la loi n° 90/25 du 18-11-1990 : portant orientation foncière dont les principaux objectifs sont :
  - La fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale, forestière, alfatière, saharienne et bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente.
  - la fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public ou privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privée et le bien wakf
  - Définition des terrains urbanisés ou urbanisables, agglomérés et inclus dans un périmètre d'urbanisation et régis par des instruments d'urbanisme.
  - abrogation du régime des réserves foncières communales.
  - restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
  - toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré et publié
  - Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité publique contre une indemnisation juste et équitable.
  - dotation de l'État du droit de préemption, quand il s'agit d'un besoin d'intérêt général.
  - désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission sera confiée aux organismes de gestion et de régulations foncières dites « agences foncières ». <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> IDEM

## 2. L'évolution morphologique

### 2.1 quartier El Hartoun ex quartier de la pépinière 1922 - 1956

#### 2.1.1 Présentation et Situation

Le quartier se situe dans la périphérie sud de la ville de tlemcen dans la partie extra muros il est composé de trois lotissements le lotissement Sienne créé en 1922, le lotissement Giraud créé en 1933 et le lotissement Benhamou Maurice créé en 1956

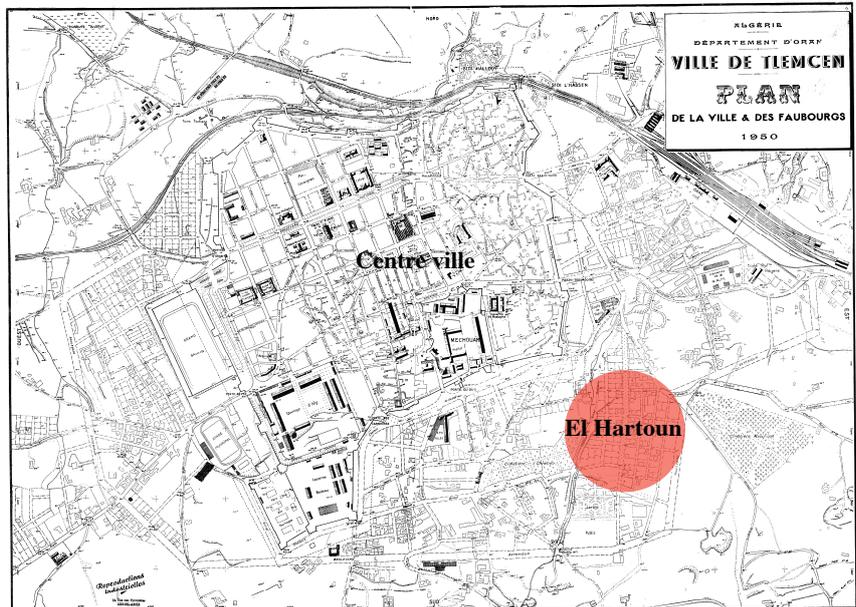


Figure 1: plan de situation El Hartoun  
Source : APCTlemcen

#### 2.1.2 La topographie

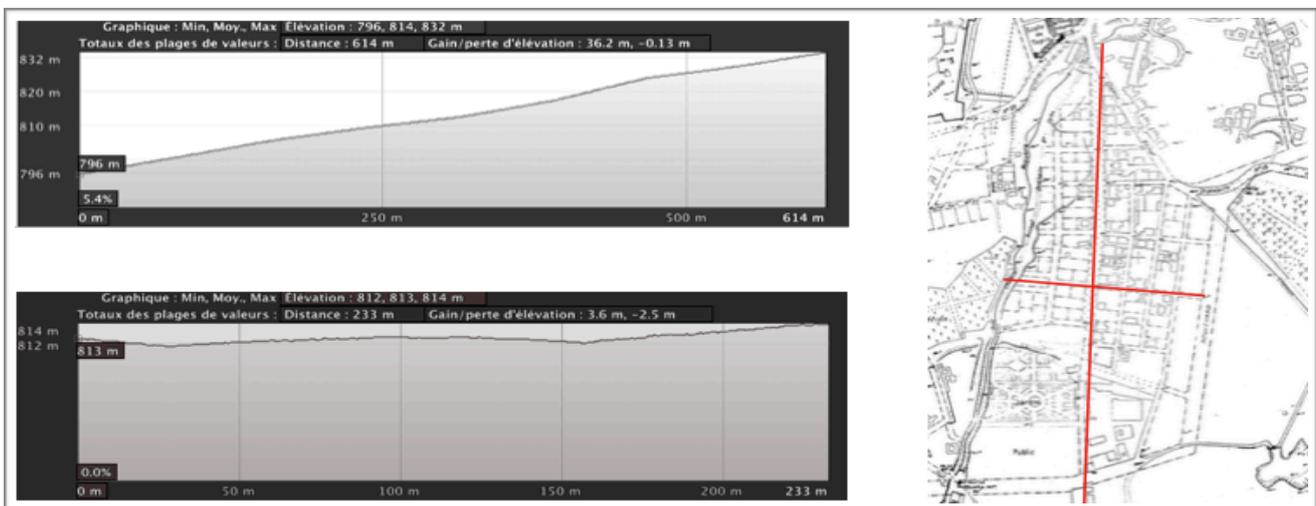


Figure 2: topographie El Hartoun  
Source : google earth

Le quartier s'étend sur un site en pente d'une moyenne de 6% sur la partie nord/sud et une pente négligeable de 1,5% sur la partie est/ouest

### 2.1.3 La morphogenèse

Le quartier de la pépinière a débuté par la création du lotissement Sienna en 1922 puis le lotissement Giraud en 1933 et finalement la création du lotissement Benhamou Maurice 1956 qui été une partie du lotissement Giraud inachevé

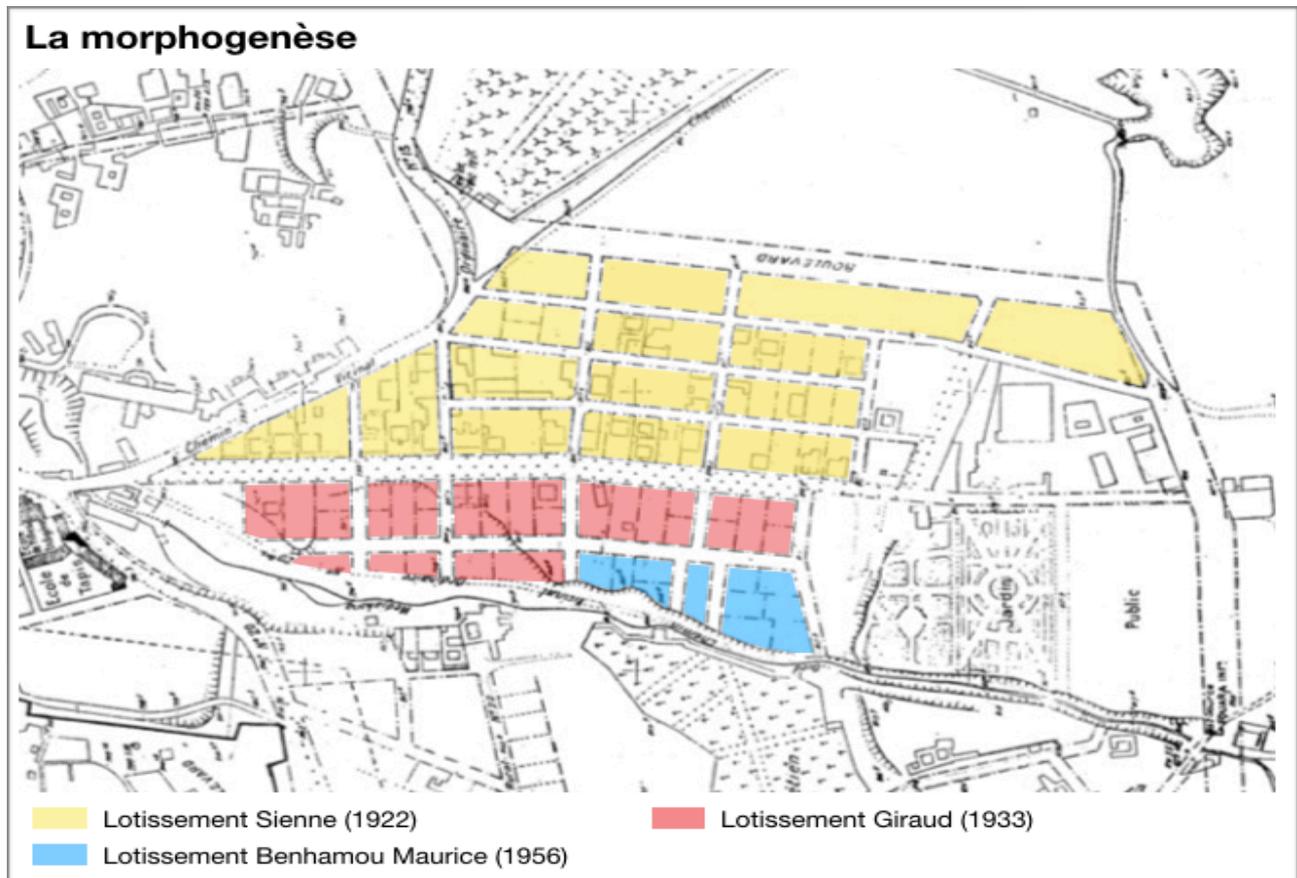


Figure 3: morphogenèse d'El Hartoun  
Source : auteur

### 2.1.4 La trame viaire

Le système viaire est composé de 3 type de parcours

**1- le parcours fondateur ou directeur : (la voie principale)** c'est la voie qui relie les premiers lieux d'occupation d'un territoire aussi habituellement c'est la voie la plus ancienne du territoire, son aménagement précède le lotissement des terres qui le bordent

**2- le parcours d'implantation : (les voies en pentes)** contrairement au parcours directeur le **parcours d'implantation** est une voie aménagée spécifiquement pour accueillir des lotissements , habituellement c'est des voies rectiligne dont les parcelles reparties de chaque coté sont destinée a accueillir des maisons individuelles

**3- le parcours de raccordement : (les voies planes)** c'est la voie de circulation qui relie deux autres voies dont des parcours directeurs ou des parcours d'implantations

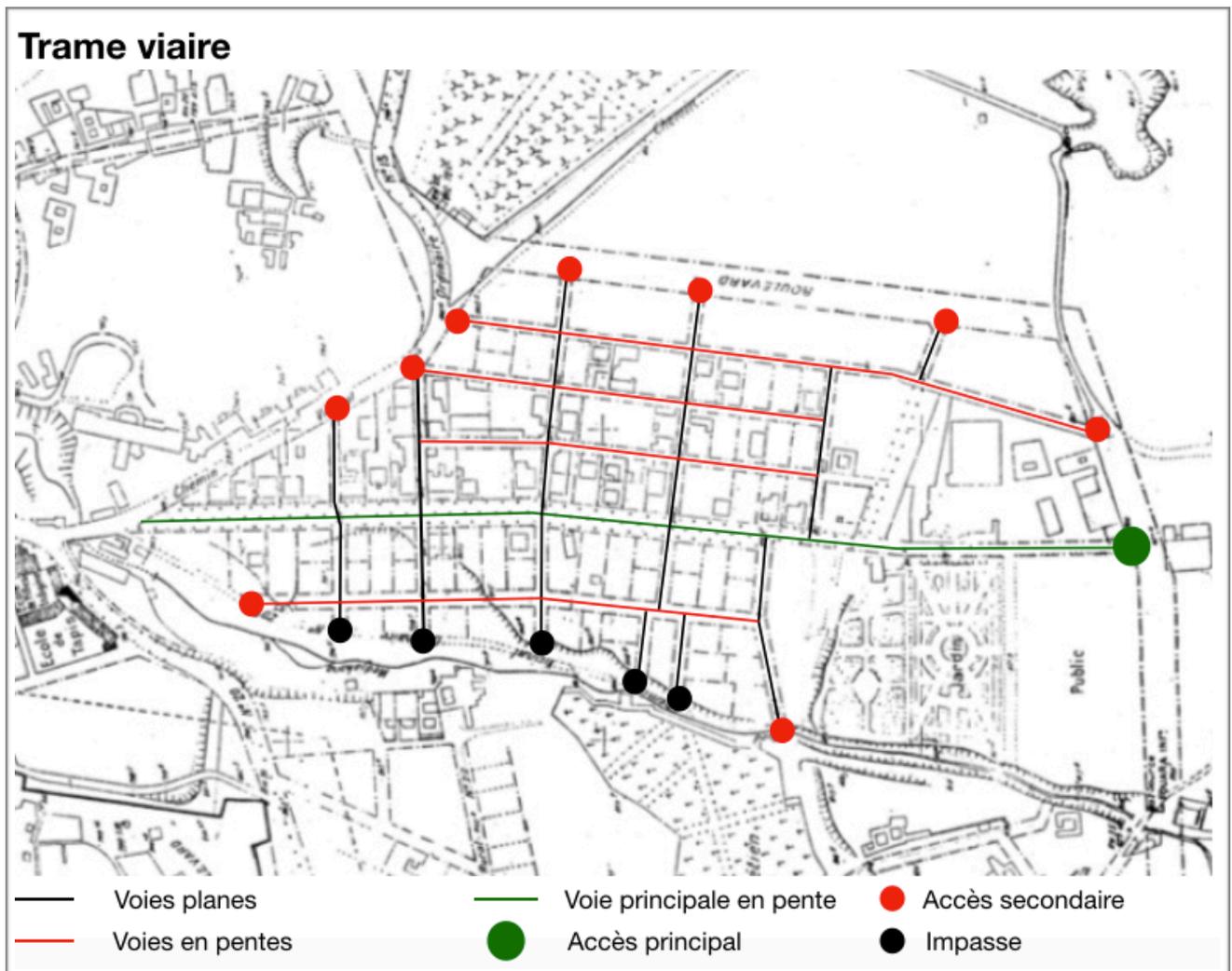


Figure 4: la trame viaire du quartier d'El Hartoun  
Source : auteur

**Synthèse :** la trame viaire du quartier est logique et la multiplication des accès facilite l'accessibilité a ce dernier et renforce son intégration au autres entités de la ville

## 2.1.5 La forme urbaine



Figure 5: parcellaire du quartier d'El Hartoun  
Source : auteur

**Synthèse** On remarque que ce tissu est bien structuré avec des espaces publics et des espaces verts qui aèrent le tissu. Et avec une forme d'îlot plus ou moins régulière

Les parcelles sont plus ou moins équilibrées avec des superficies allant de 400 m<sup>2</sup> jusqu'à plus de 1000 m<sup>2</sup>

Aussi il est caractérisé par la vocation résidentielle et l'absence d'activités ce qui le rend un quartier dortoir qui n'est pas animé.

## 2.1.6 Cadre bâti et architecture

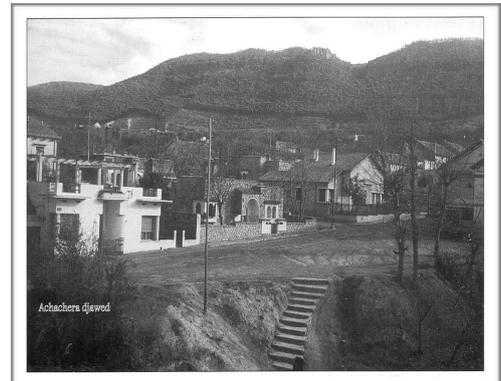


Figure 6: typologie du quartier El Hartoun  
Source : auteur

**Bâtis :** une domination de l'habitat individuelle planifier avec un équilibre entre le plein et le vide qui rend le quartier bien aéré

**Les hauteurs :** varie entre RDC et R+1 avec une domination de RDC du a la grande surface des parcelles qui permette la conception de maison en plein pied

**Le style architectural :** en retrouve un style architectural colonial traditionnel inspirer de l'art nouveau dominant a l'époque avec utilisation de la pierre le fer Forgé et la céramique



## 2.2 quartier Les Oliviers 1980 - 1990

### 2.2.1 Présentation et Situation

La cité des oliviers est l'une des zones urbaines de la ville de Tlemcen, elle est apparue après le colonialisme dans les années 80 et faisait partie de l'extension de la ville. La cité des oliviers est une zone qui est à caractère résidentielle car elle regroupe une grande partie comprenant de l'habitat individuel. Cette partie de la ville de Tlemcen se situe au Nord-est de la zone intra-muros, elle est à l'heure actuelle à l'entrée de la ville. Le secteur connaît une extension du côté EST au cours des années.

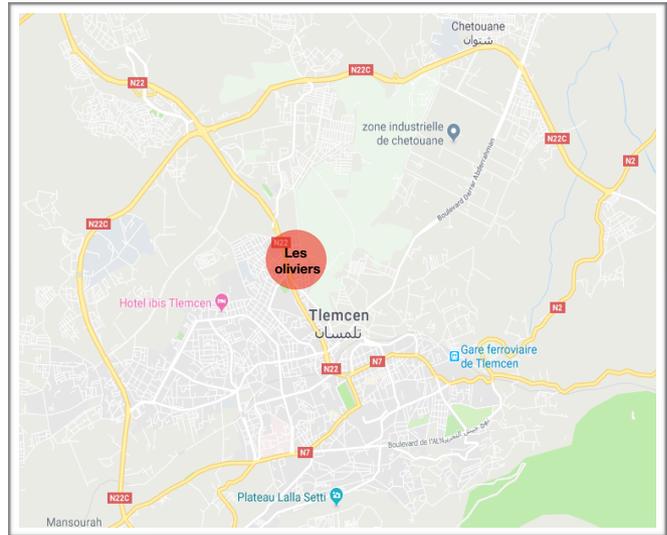


Figure 7: plan de situation les olivier  
Source : google map

### 2.2.2 La topographie

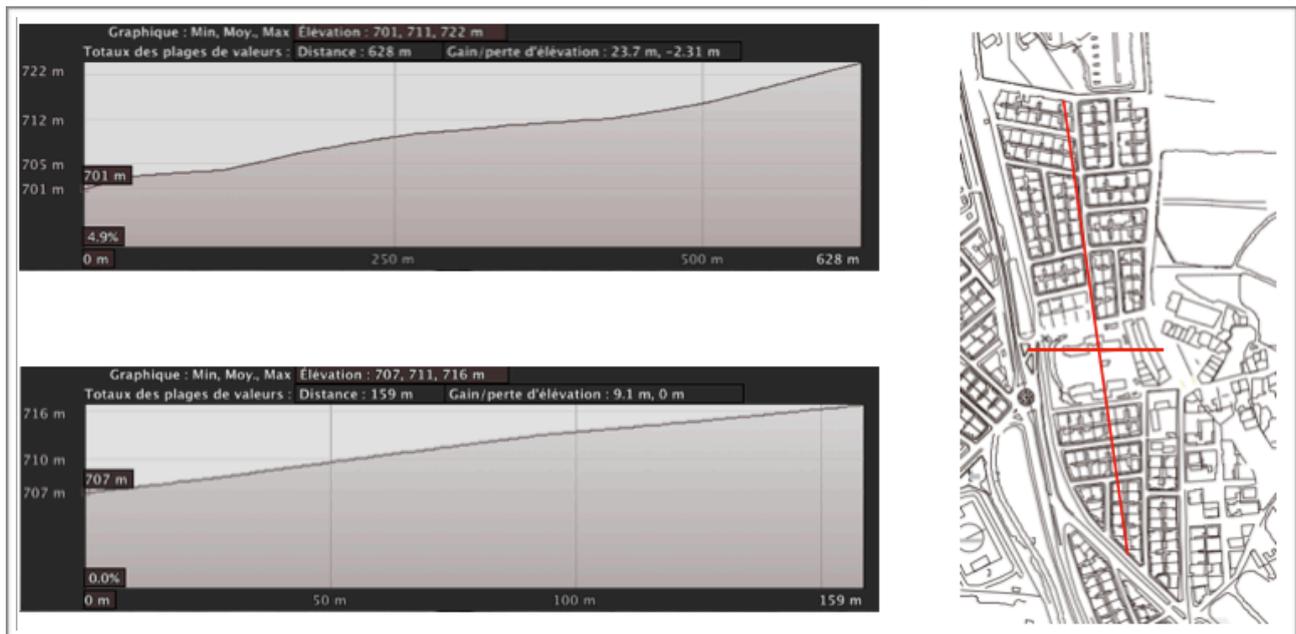


Figure 8: topographe les olivier  
Source : google earth

Le quartier s'étend sur un site en pente d'une moyenne de 4% sur la partie nord/sud et une pente négligeable de 6% sur la partie est/ouest

### 2.2.3 La morphogenèse

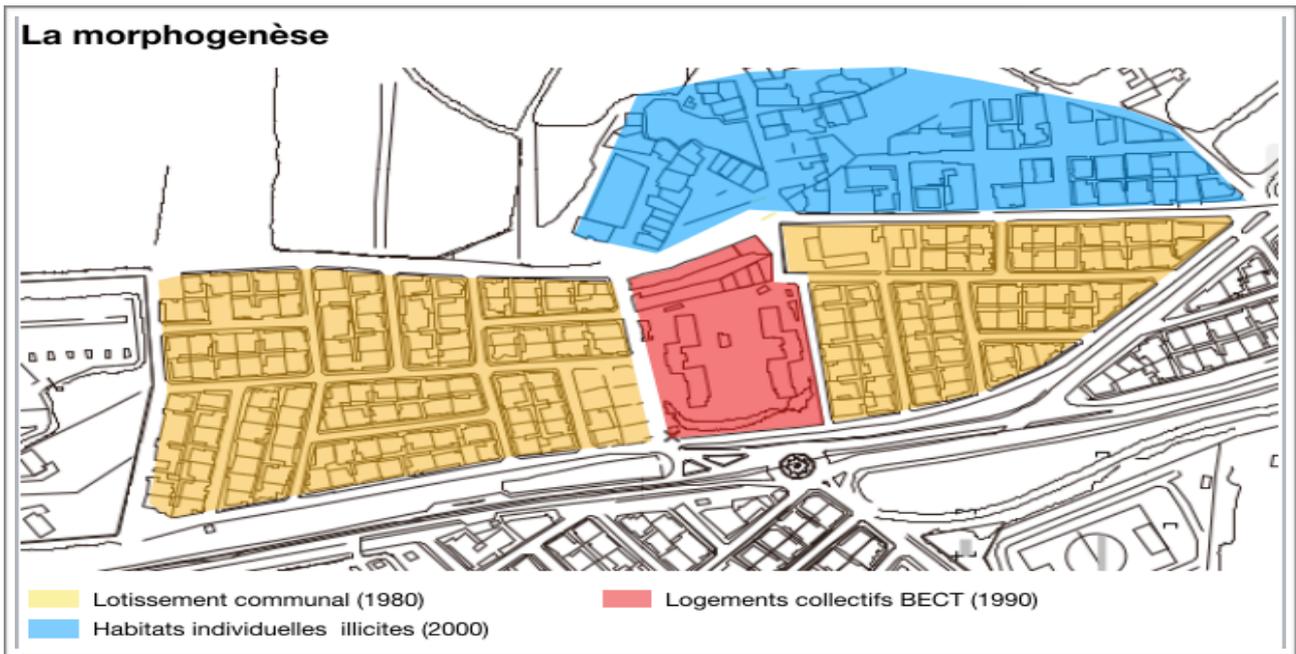


Figure 9: morphogenèse les olivier  
Source : auteur

La composition du tissu urbain a commencer dans les années 80's avec la création du lotissement communal qui la construction des logements collectifs par le Bureau d'Etude et de Construction de Tlemcen (BECT) dans les années 90's te puis la prolifération des habitats illicite dans les années 2000's .

### 2.2.4 Trame viaire

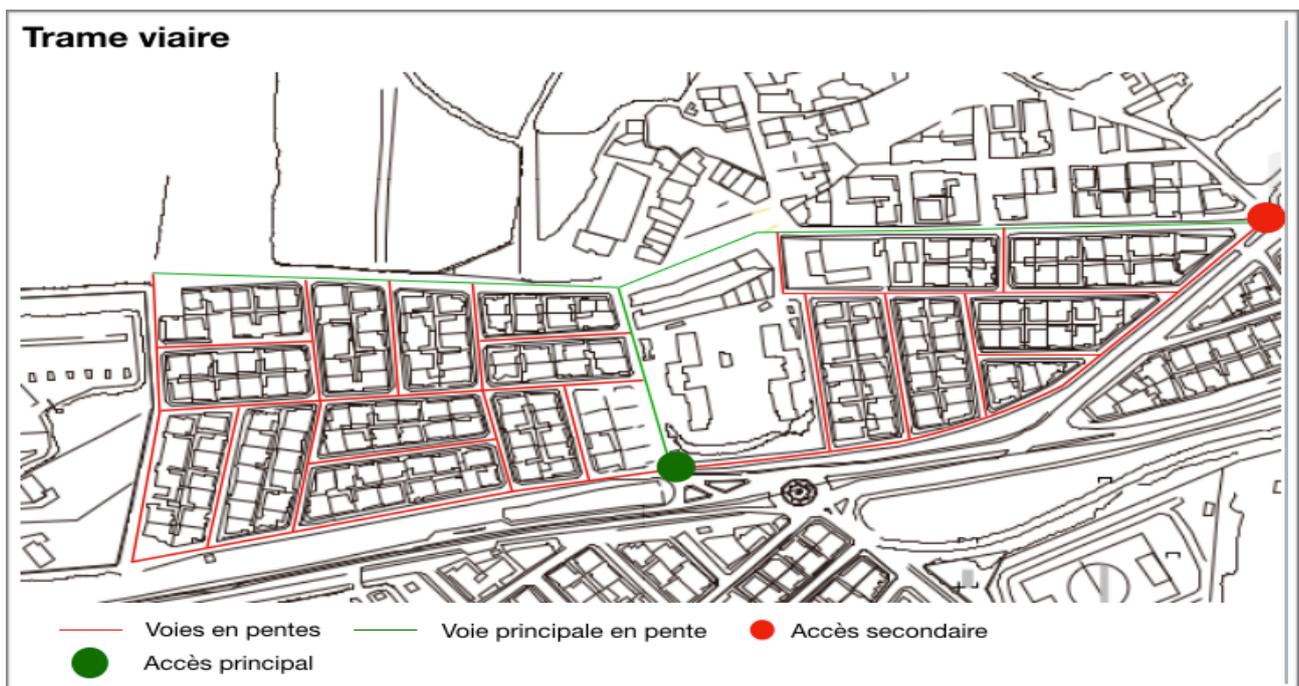


Figure 10: la trame viaire du quartier les olivier  
Source : auteur

**Synthèse** : le système de la trame viaire est en résille avec une trame logique qui facilite le déplacement a l'intérieur du quartier n'est au moins les deux seul accès du quartier diminue l'accessibilité vers cette zone et aussi son intégration avec les autres entités de la ville.

### 2.2.5 La forme urbaine

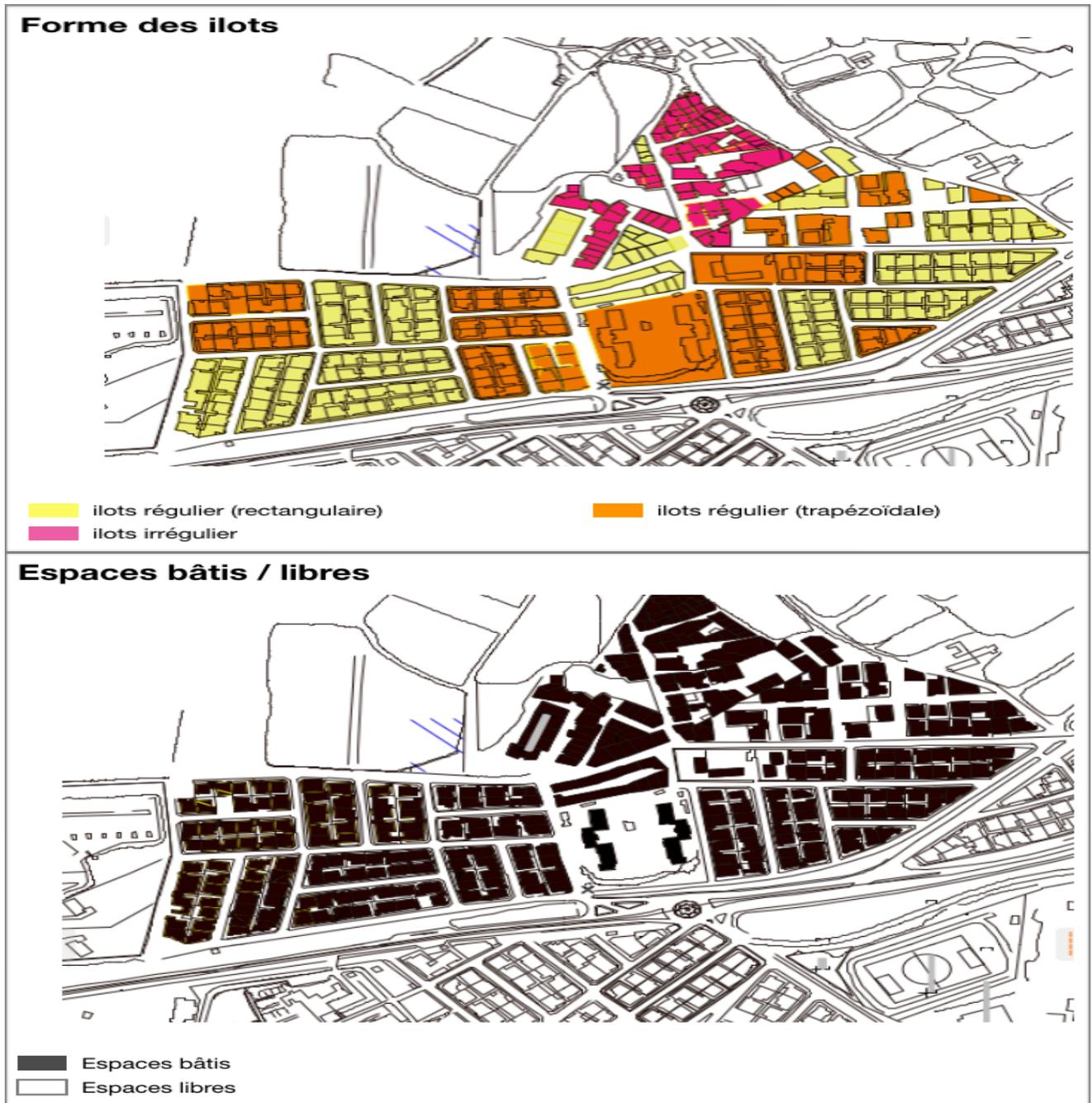


Figure 11: parcelaire du quartier les olivier  
Source : auteur

On note la présence de deux types d'ilots

-L'ilot dense : c'est un ilot où il y a une concentration du bâti surtout le type individuel avec une absence totale des espaces verts, les aires de jeux, les parkings...etc.

-ilot moyennement dense : c'est un ilot dont le pourcentage du bâti est égal au pourcentage du vide, on le trouve dans la cité du collectif.

**Synthèse :** on remarque que ce tissu est mal structuré par la mauvaise répartition du bâti et l'absence des espaces publics est les espaces verts qui aèrent le tissu. Et avec une forme d'ilot plus ou moins régulière.

-Aussi elle est caractérisée par la vocation résidentielle et l'absence d'activités ce qui l'a rend une cité dortoir qui n'est pas animée.

## 2.2.6 Cadre bâti et architecture

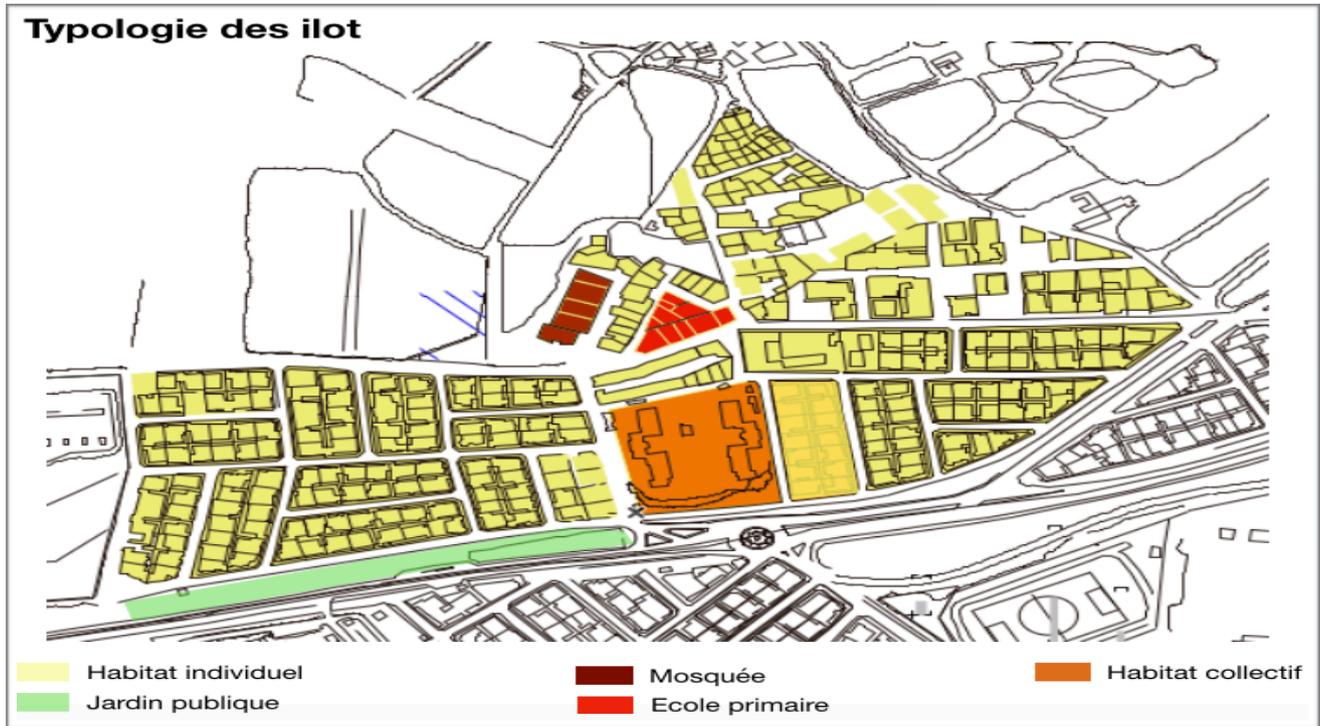


Figure 12: typologie du quartier les olivier  
Source : auteur

**Bâtis :** une domination de l'habitat individuelle planifier avec un déséquilibre entre le plein et le vide qui rend le quartier dense et pas très bien aéré

**Les hauteurs :** varie entre R+2 et R+4 avec une domination de R+2 (habitats individuelles) R+4 (habitats collectifs).



### Le style architectural :

- Le traitement des façades reste médiocre
- Les logements collectifs sont organisés autour de places mal aménagées qui ne sont pas riche de point de vue de texture, couleur, plein et vide.
- Cachet ; anodin
- matériaux : traditionnels – brique creuse - poteaux poutres
- Des maisons et des blocs inachevé qui donnent l'aspect de l'éternel chantier



## **Chapitre 4 : approche architecturale**

## Introduction

Ce dernier chapitre sera consacré à la réponse architecturale, il sera séparé en quatre parties. La première sera réservée pour le choix du site et l'analyse du site, la deuxième partie pour la programmation, la troisième pour la genèse du projet et enfin la quatrième et dernière partie pour la partie technique et projection du projet.

### 1. Le choix de la ville

Mon choix s'est porté sur la ville de Tlemcen d'abord pour son potentiel culturel et économique et pour la disponibilité du foncier contrairement à d'autres villes du nord comme Oran ou Alger où le foncier est rare, ensuite pour revaloriser le lotissement résidentiel qui a connu une décadence dans la qualité architecturale, urbaine et technique.

### 2. Le choix de site

J'ai choisi trois sites pour la projection du projet, les trois sites choisis se situent dans des nouvelles extensions de la ville de Tlemcen (Imama, Bouhanak et Boudjlida).

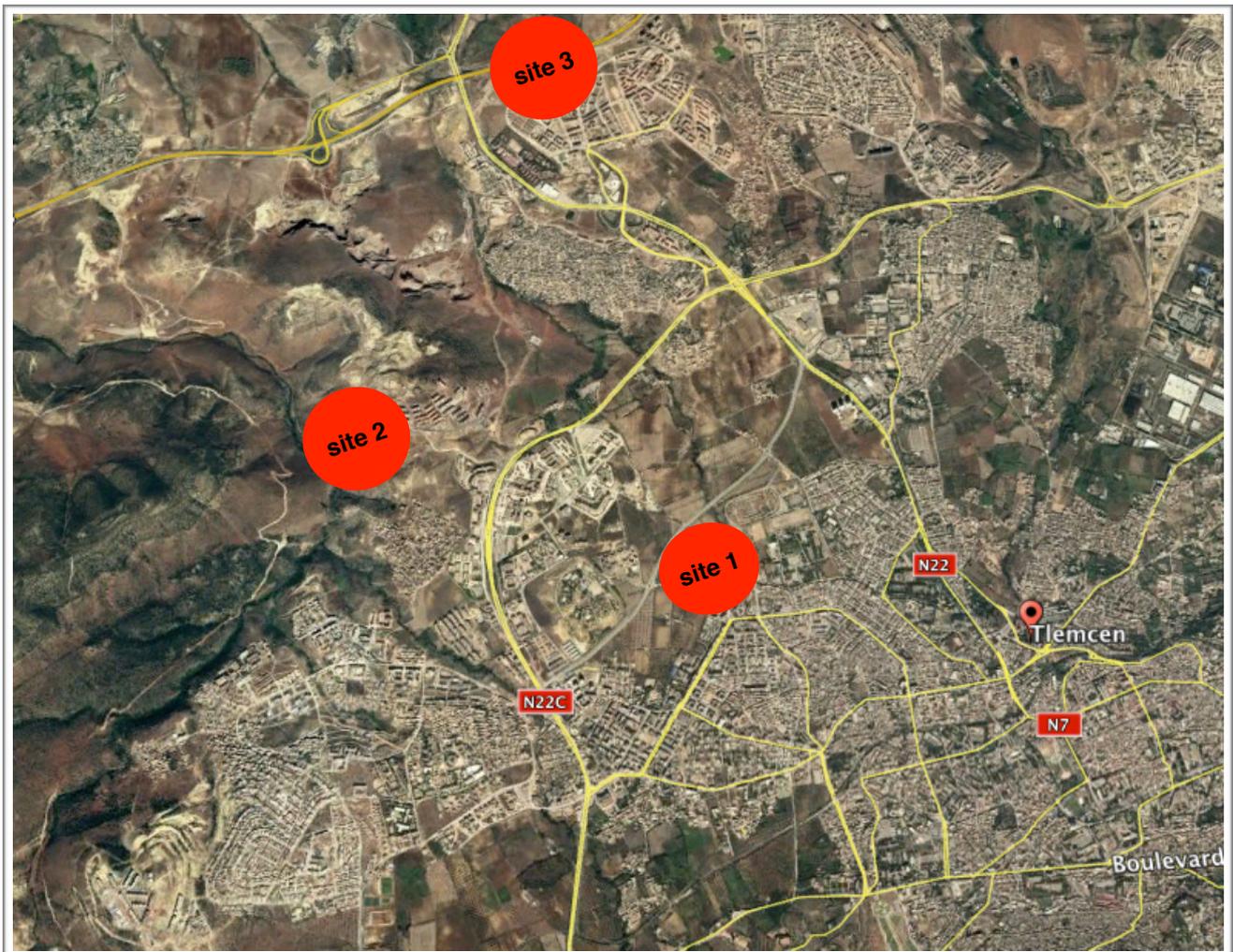


Figure 1: carte de choix de site  
Source : google earth

## 2.1 site n°1 : Imama

Le site se situe a Imama commune et daïra de Mansourah dans une partie résidentiel .

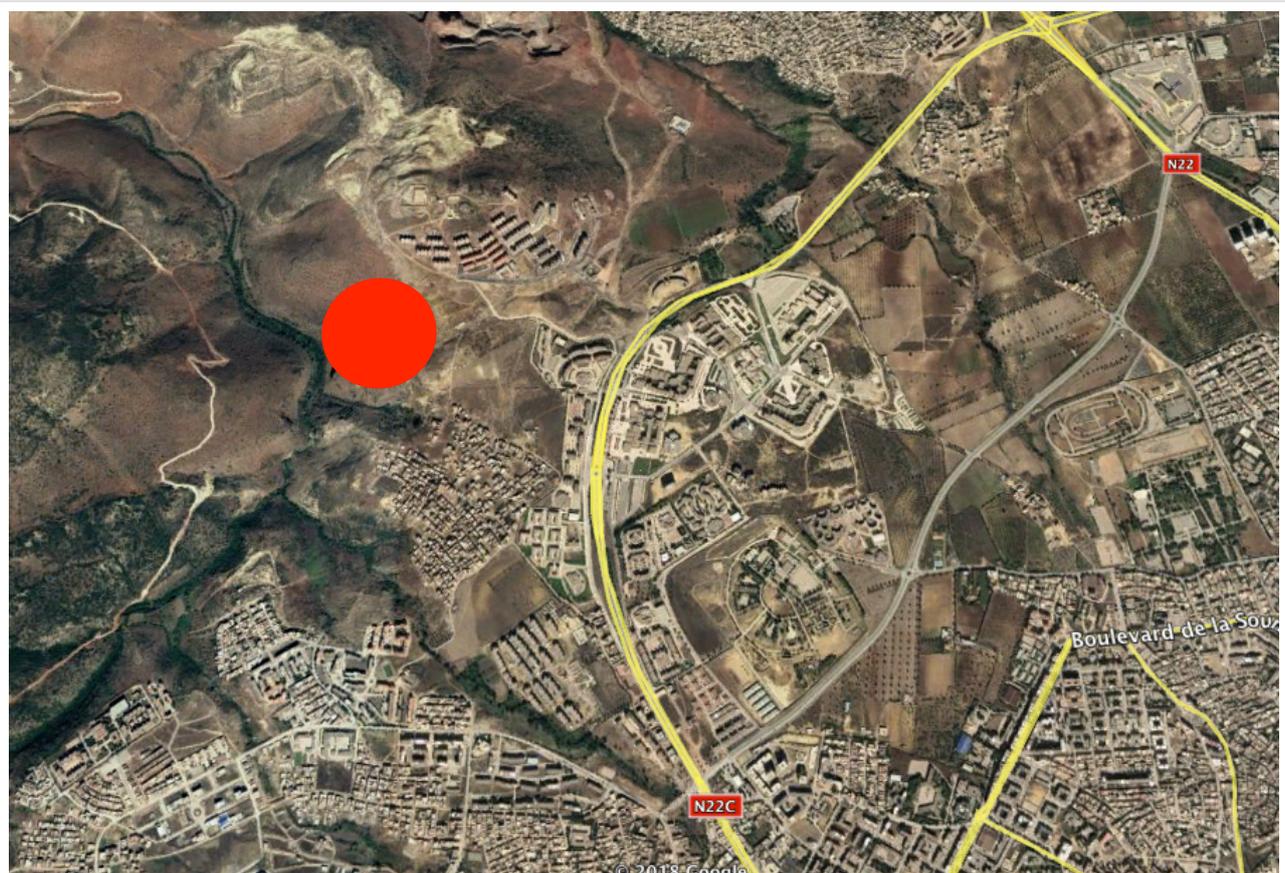


<b>Situation</b>	Algérie, Tlemcen, Mansourah, Imama
<b>Superficie</b>	140 000 m <sup>2</sup>
<b>Topographie</b>	Une pente de 2%
<b>Ensoleillement</b>	Excellent
<b>Accessibilité</b>	Excellente
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une bonne situation proche de toute commodité</li> <li>- Une orientation et une pente favorable pour une conception bioclimatique</li> <li>- Une excellente accessibilité</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- foncier et relativement cher</li> <li>- Un manque crucial d'espace publique</li> </ul>
<b>Prix</b>	45 000 DA / 35 000 DA

Tableau 1: spécificité du site de Imama  
Source : auteur

## 2.2 site n°2 : Bouhanak

Le site se situe a Bouhanak commune et daïra de Mansourah

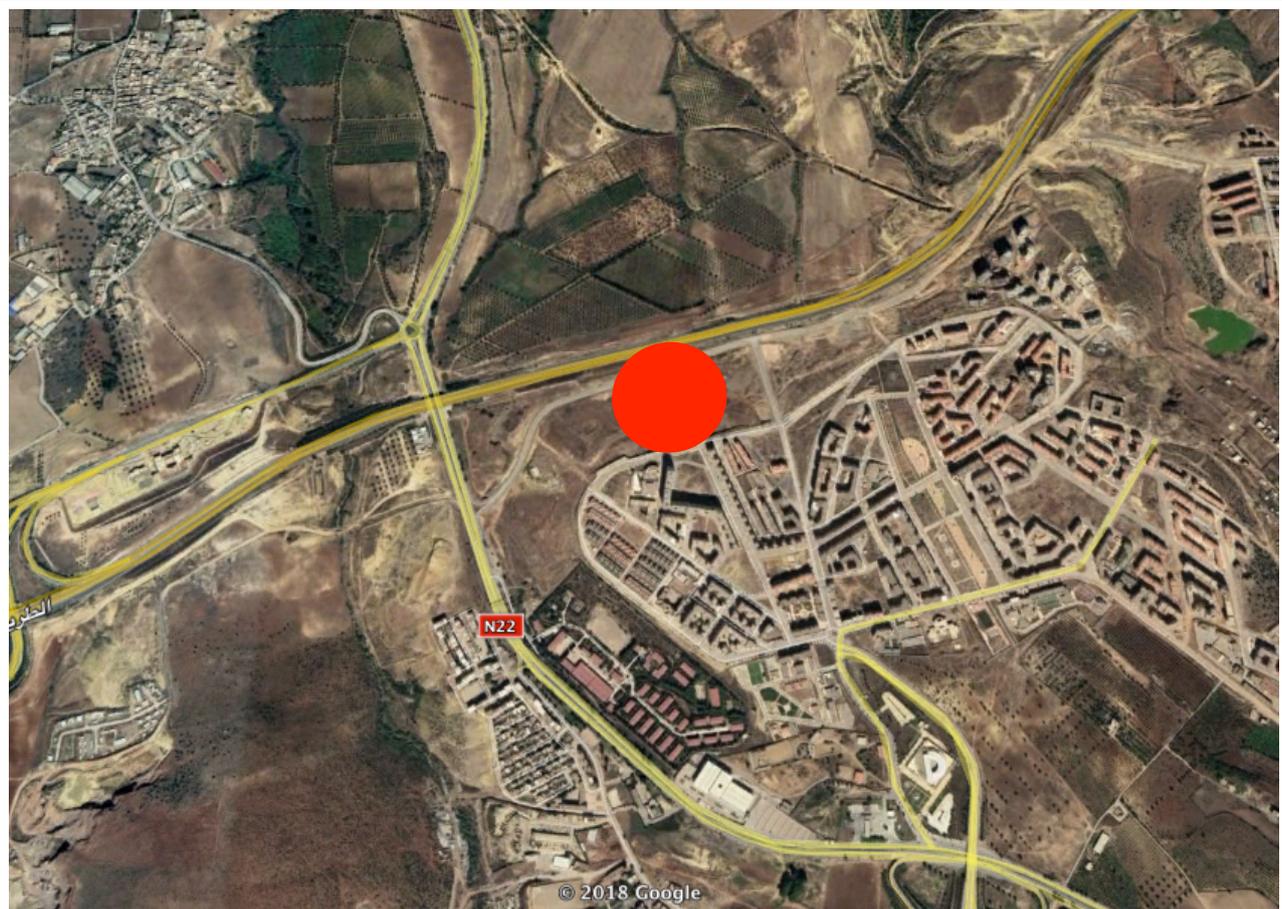


<b>Situation</b>	Algérie, Tlemcen, Mansourah, Bouhanak
<b>Superficie</b>	130 000 m <sup>2</sup>
<b>Topographie</b>	Une pente de 1,7%
<b>Ensoleillement</b>	Excellent
<b>Accessibilité</b>	Faible
<b>Avantages</b>	- Une orientation et une pente favorable pour une conception bioclimatique
<b>Inconvénients</b>	- Un manque crucial d'espace publique - Un manque crucial d'équipement de proximité - Une accessibilité difficile
<b>Prix</b>	25 000 DA /20 000 DA

Tableau 2: spécificité du site de Bouhanak  
Source : auteur

## 2.3 site n°3 : Boudjlida

Le site se situe a Boudjlida commune et दौरا de Tlemcen



<b>Situation</b>	Algérie, Tlemcen,, Boudjlida
<b>Superficie</b>	90 000 m2
<b>Topographie</b>	Une pente de 4,7 %
<b>Ensoleillement</b>	Faible
<b>Accessibilité</b>	Excellente
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une excellente accessibilité</li> <li>- Proche d'équipement de proximité</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une orientation et une pente défavorable favorable pour une conception bioclimatique</li> <li>- La présence ne nuisance sonore et de pollution urbaine ( autoroute est - ouest )</li> </ul>
<b>Prix</b>	30 000 DA / 25 000 DA

Tableau 3: spécificité du site de Boudjlida  
Source : auteur

## 2.4 tableau de synthèse

			
Surface	140 000 m <sup>2</sup>	130 000 m <sup>2</sup>	90 000 m <sup>2</sup>
Classement géographique	résidentiel	périphérique	périphérique
Prix DA/m <sup>2</sup>	45 000/35 000	25 000/20 000	30 000/25 000
Topographie	une pente de 2%.	Une pente de 1,7%.	Une pente de 4,9%
Cadre juridique	PDAU/certificat d'urbanisme	PDAU/POS	PDAU/POS
Réservation	habitat+équipements	habitat+équipements	équipements
Accessibilité	excellente	faible	excellente
Resultats.	28/30	26/30	20/30

Tableau 4: tableau de synthèse  
Source : auteur

Suivant le résultat de l'étude comparative des trois site proposer mon choix s'est porté sur le site n° 1 parce que il offre un meilleur potentiel et sera le plus favorable pour mon projet.

## 3. Analyse de site

### 3.1 Situation

Le site se situe dans la wilaya de Tlemcen daïra et commune de Mansourah sur le long de la nouvelle rocade de Tlemcen

### 3.2 Caractéristique du terrain

Superficie: 12 ha

Cout du m<sup>2</sup>: entre 25 000 et 35 000 DA

Instrument juridique: PDAU et certificat urbanisme

Réservation: habitats et équipements

C.O.S: 1.1/1.5 C.E.S: 0.45/0.5



### 3.3 Analyse environnementale du site



Figure 2 : Analyse environnementale du site  
Source : auteur

### 3.3 La topographie du site

Notre assiette comporte une déclivité d'une moyenne de 2% qui peut -être négligé

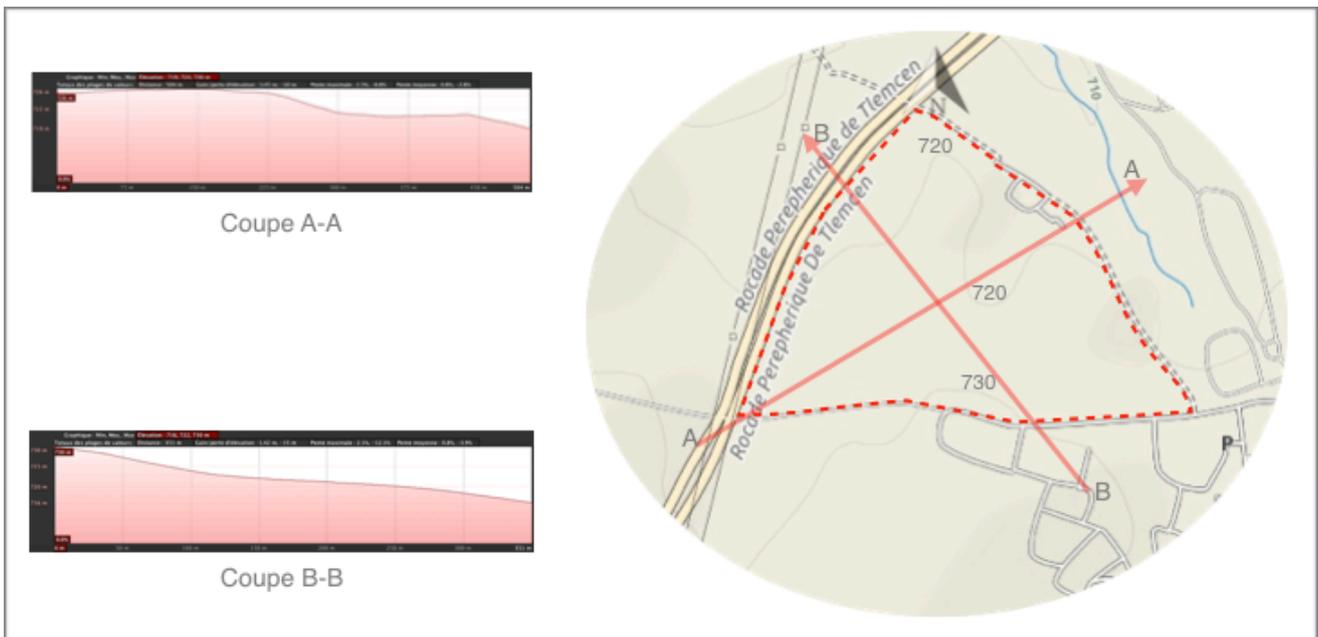


Figure 4 : la topographie du site  
Source : auteur

### 3.4 Existences sur terrain

Dans le terrain on retrouve plusieurs habitat illicite non planifier dans le coté ouest et notamment une pépinière au coté est avec un vaste terrain nu entre les deux.

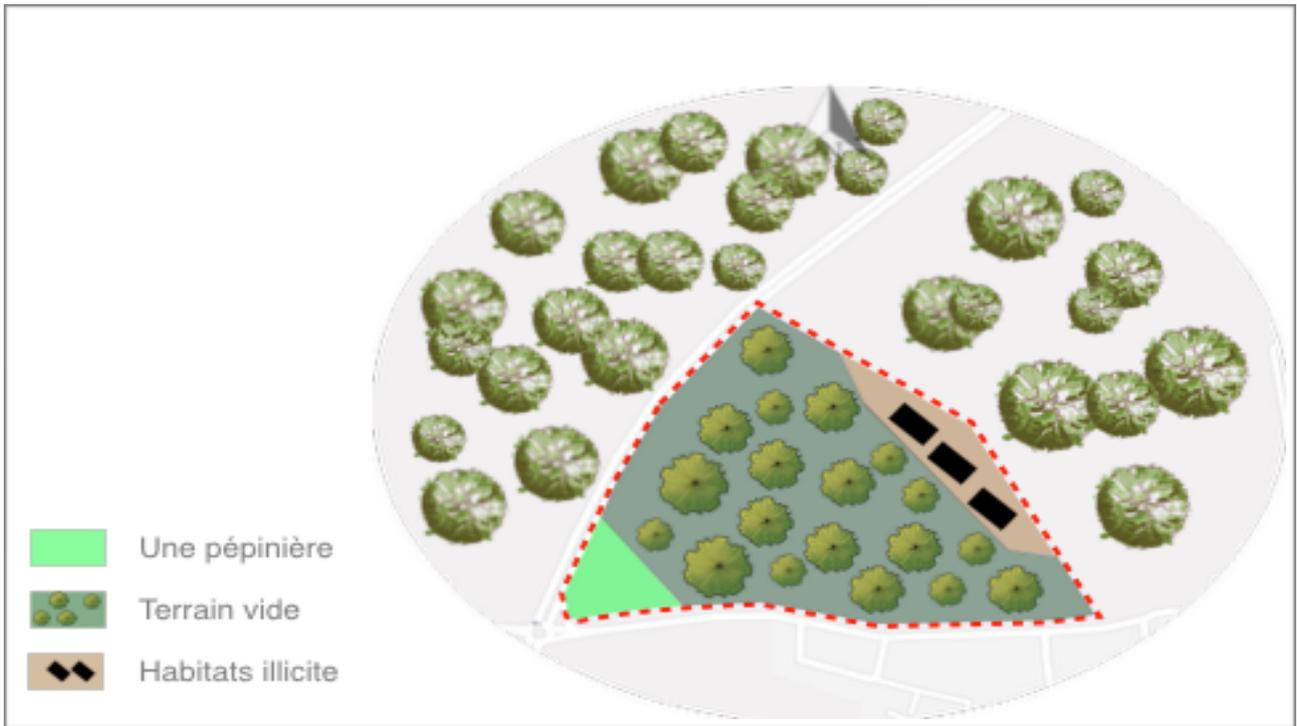


Figure 5 : carte de l'existence sur terrain  
Source : auteur

### 3.5 Circulation et accessibilité

-La circulation mécanique et piétonne est importante au niveau des boulevards qui encadrent le terrain.

-le site est marqué par la nouvelle rocade qui relie la partie ouest de la ville avec la RN 22 .

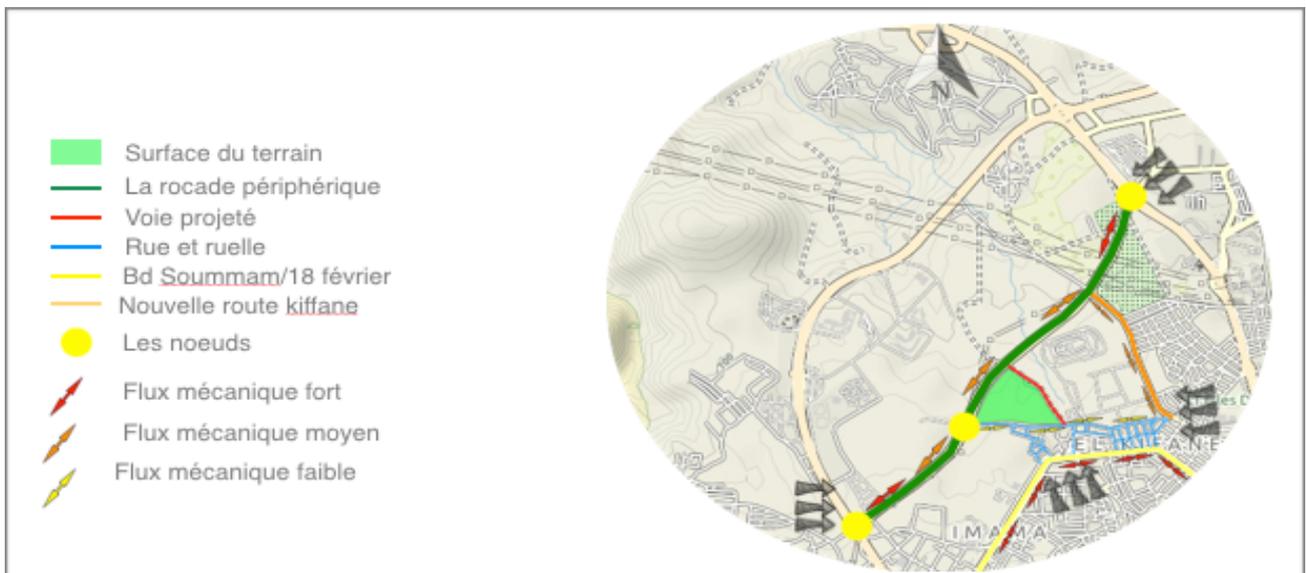


Figure 6 : carte de circulation et d'accessibilité  
Source : auteur

### 3.6 fonction urbaine

La majorité des ilots qui entourent notre zone d'étude sont occupés par des habitats individuelles en premier lieu ensuite des logement collectifs et des terrain vide .

Les gabarits autour du site varient entre RDC et R+10

Il existe plusieurs équipements autour du terrain :

- Administratifs.
- Sanitaires.
- Educatifs.
- Commerces.

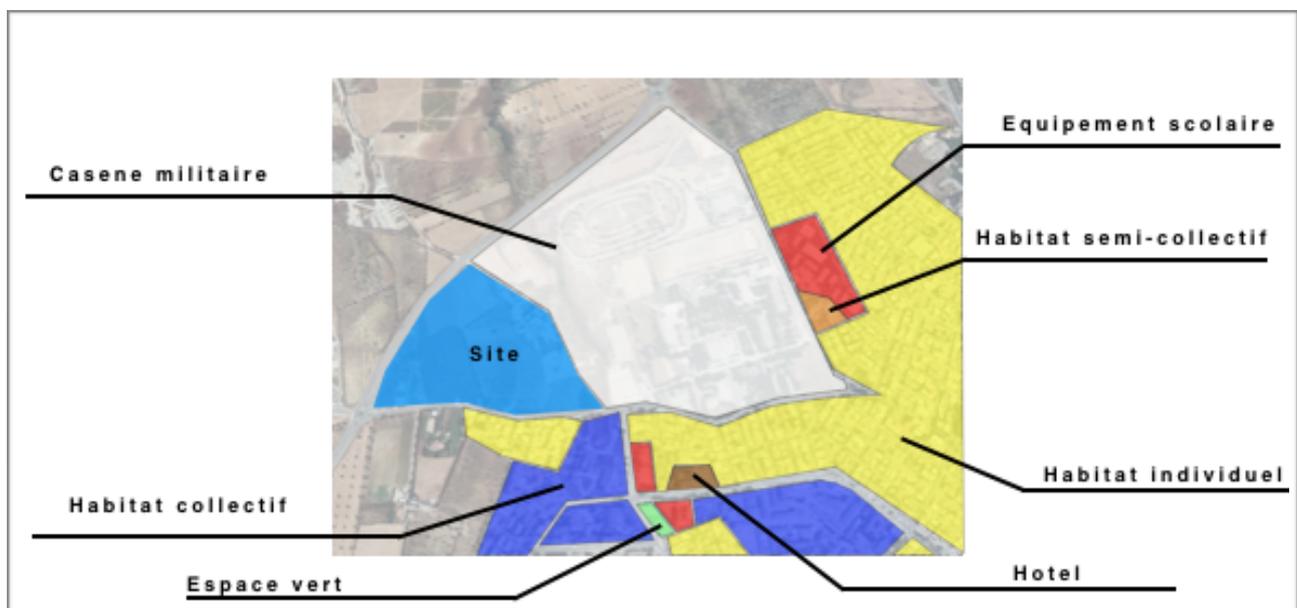


Figure 7 : carte des fonctions urbaine  
Source : auteur

### 3.7 Les potentialités du site

Un orientation favorable pour notre conception

Un emplacement stratégique par apport a la ville

L'accessibilité (facilement accessible depuis différentes parties de la ville).

La proximité de plusieurs équipements structurants.

Le site présente une surface importante et non affectée, ce qui représente un atout majeur pour notre projet

### 3.8 photos du site et son environnement



Figure 7 : photos du site et son environnement  
Source : auteur



Figure 7 : photos du site et son environnement  
Source : auteur

## 4. Programme

Programmer c'est qualifier plutôt que quantifier

La programmation est l'acte de construire un équipement, d'aménager un espace public, de réhabiliter un bâtiment... ect .

Il ne répond pas à une science exacte. Il se développe au contraire très souvent dans un mode prévisionnel, où l'évaluation prend une part importante : la démarche de programmation cherche à répondre à cette réalité.

Cerner les attentes d'un maître d'ouvrage, d'un usager, évaluer des surfaces, définir le niveau de qualité du projet, envisager sa gestion, estimer des coûts d'opération... tels sont les objectifs de la démarche qui vise à maîtriser le projet depuis «l'intention de faire» jusqu'à sa réalisation et au delà. Cette prise en compte d'un maximum de paramètres, le plus en amont possible, participe à garantir la qualité du projet.

Notre programme c'est basé sur :

- les besoin ressenti sur notre site d'implantation
- Les potentialités du site
- Les exemples analysé dans la partie théorique
- La législation de l'urbanisme et du bâti en Algérie
- Les facteurs socio-cultural

### 4.1 programme de base

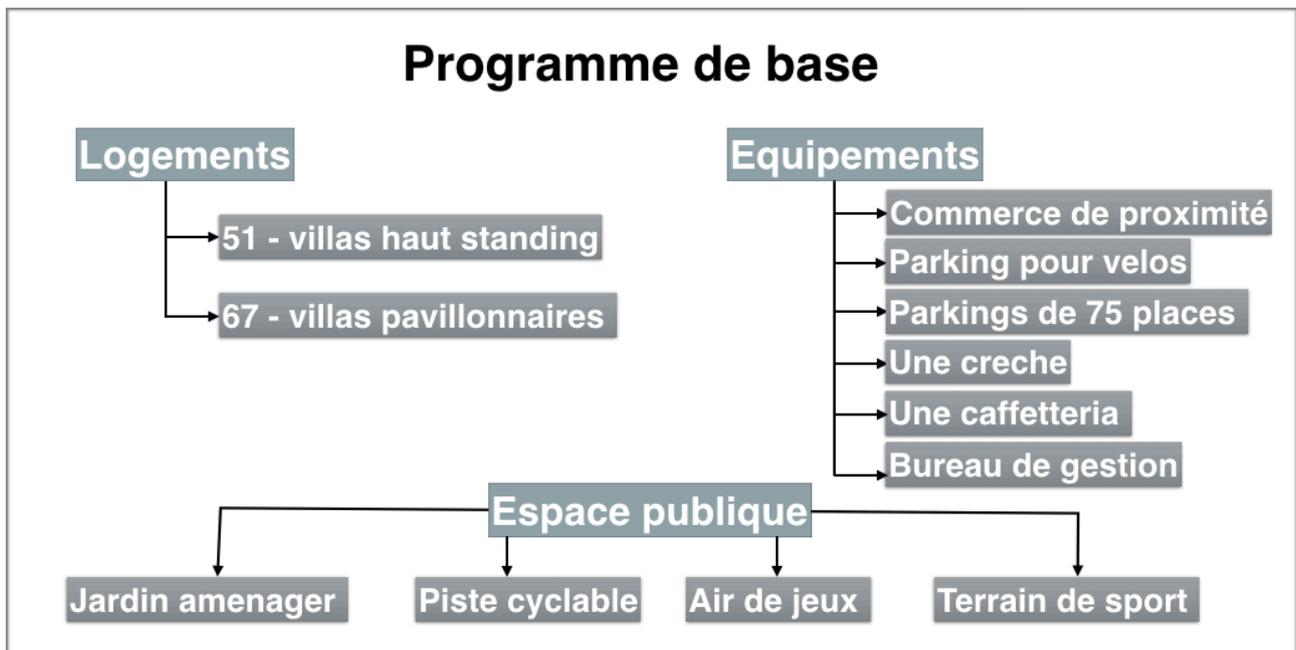


Figure 8 : programme de base  
Source : auteur

## 4.2 programme des villas

Villa haut standing type 1	Villa haut standing type 2	Villa pavillonnaire
Sous-sol - garage pour 2 voitures	RDC - une air de stationnement pour 2 voitures	RDC - un garage pour 1 voiture
RDC 1- salon 1- cuisine 1- salle a manger 1- sejour 1- Chambre parental 2- chambres 1- Sanitaire 1- Hammam jardin d'intérieur Piscine Cuisine d'été 1 jardin + terrasse Chaufferie	1- salon 1- cuisine 1- salle a manger 1- sejour 1- Chambre parental jardin d'intérieur 1- Piscine 1- Cuisine d'été 1 jardin + terrasse 1- Chaufferie 1- Salle d'eau  1er 1- Chambre parental 3 - chambres 1- salle d'eau	1- salon 1- cuisine 1- salle a manger 1- sejour 1- Piscine 1 jardin + terrasse 1- Salle d'eau  1er 1- Chambre parental 2 - chambres 1- WC 1- SDB

tableau 5 : programme des villas  
Source : auteur

## 4.3 programmes surfaciques

### Villa haut standing type 1

TABLEAU DES SURFACES			
R.D.C		SOUS-SOL	
HALL	11 m2	GARAGE	33,5 m2
SALON	27 m2	ESCALIER	4,6 m2
SEJOUR	17 m2	-	-
CUISINE	17 m2	-	-
SALLE D'EAU	15,5 m2	-	-
ESCALIER	9 m2	-	-
COULOIR	10 m2	-	-
CHAMBRE .P	24 m2	-	-
CHAMBRE 1	17 m2	-	-
CHAMBRE 2	17 m2	-	-
CHAUFFERIE	4,5 m2		
JARDIN D'INTERIEUR	13,5 m2		
S.TERRAIN	S.BATIE	S.LIBRE	S.HABITABLE
400 m2	204 m2	196 m2	207 m2

tableau 6 : programme surfacique de la villa haut standing type 1  
Source : auteur

## Villa haut standing type 2

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>			
<b>R.D.C</b>		<b>1er ETAGE</b>	
CHAMBRE. P	26 m2	CHAMBRE.P	26 m2
SALON	23 m2	CHAMBRE 1	22 m2
SEJOUR	23 m2	CHAMBRE 2	22 m2
CUISINE	40 m2	CHAMBRE 3	16 m2
SANITAIRE	8 m2	SALLE D'EAU	6,5 m2
ESCALIER	6,5 m2	-	-
COULOIR	20 m2	COULOIR	16 m2
TERRASSE	34 m2	TERRASSE	35 m2
CHAUFFERIE	3 m2		
JARDIN D'INTERRIEU	14,5 m2		
<b>S.TERRAIN</b>	<b>S.BATIE</b>	<b>S.LIBRE</b>	<b>S.HABITABLE</b>
650 m2	196 m2	454 m2	258 m2

tableau 7 : programme surfacique de la villa haut standing type 2  
Source : auteur

## Villa pavillonnaire

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>			
<b>R.D.C</b>		<b>1er ETAGE</b>	
GARAGE	23,5 m2	CHAMBRE.P	29 m2
SALON	16 m2	CHAMBRE 1	16 m2
SEJOUR	14 m2	CHAMBRE 2	12 m2
CUISINE	24 m2	WC	3 m2
SANITAIRE	6 m2	SDB	5 m2
ESCALIER	8,5 m2	-	-
COULOIR	15 m2	COULOIR	8 m2
TERRASSE	10 m2	-	-
<b>S.TERRAIN</b>	<b>S.BATIE</b>	<b>S.LIBRE</b>	<b>S.HABITABLE</b>
220 m2	125 m2	95 m2	190 m2

tableau 8 : programme surfacique de la villa pavillonnaire  
Source : auteur

## **4.4 Cahier des charges**

Le cahier des charges a été élaboré à base d'une analyse comparative des cahiers des charges des exemples analysés dans la partie théorique

### **Forme d'habitats**

Nombre de logements: 118

Surface totale du terrain: 12 ha

Surface constructible: 6 ha

Surfaces bâties: 2,5 ha

C.E.S: 0,48

C.O.S: 0,7

Espace public: 3 ha 25%

Surfaces des voiries: 3 ha 25%

Densité: 10 logts/ha

### **Habitats hauts standings type 1**

Nombre: 39

C.E.S: 0,6

C.O.S: 0,45

### **Habitats hauts standings type 2**

Nombre: 12

C.E.S: 0,6

C.O.S: 0,2/0,4

### **Habitats pavillonnaires**

Nombre: 67

C.E.S: 1

C.O.S: 0,5

## **Organisation general du lotissement**

Le lotissement est à usage principal d'habitation. Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ne peuvent être autorisées

Le lotissement comportera

- des espaces privatifs. Les terrains constructibles à usage principal d'habitation, de forme et de dimension définies au plan de composition du lotissement.
- des espaces communs (vergers, potagers et espace de compostage, parking de l'entrée, air de jeux , espace vert , terrain de sport ), qui seront gérés par l'ensemble des propriétaires
- des espaces publics

## **Réalisation du lotissement**

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Les superficies indiquées sont approximatives. Les superficies exactes seront définies après bornage par un géomètre expert, membre de l'ordre.

Dans l'éventualité où la construction édifiée sur un des lots viendrait à être démolie, toute construction nouvelle ne pourra être établie que dans le respect des conditions fixées par le présent règlement.

La division des lots ultérieurement à leur vente initiale pour quelque cause que ce soit est formellement interdite

Le regroupement de lots est interdit.

## **Circulation et stationnement**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, au moins une place de stationnement devra être aménagée sur chaque lot. Une place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

Un parking collectif à l'entrée de l'éco-lotissement est disponible

Les terrains lotis étant destinés à l'habitation, il est interdit d'y installer tout dépôt, vieux véhicules, industrie et installation classée

## **Dispositions concernant les constructions**

Un des objectifs de cet éco-quartier est d'obtenir que les bâtiments soient à faible bilan énergétique, faible empreinte écologique, économiquement et socialement performants.

## **Performance énergétique**

Isolation de l'enveloppe : performance énergétique attendue : 65kwh/m<sup>2</sup>/an

## **Principes constructifs :**

Technique de maisons paille

Technique ossature bois

Technique béton cellulaire

Technique terre

Technique pierre

### **Matériaux de constructions :**

utiliser des matériaux naturels : à faible énergie grise et à capacité de stockage de carbone importante

utiliser des matériaux recyclables, de réemploi : faible énergie grise, économique

### **Servitude**

Tout projet d'intérêt général (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc ...) devra faire l'objet d'une concertation avec l'association syndicale libre de lotissement. Certains ouvrages seront à éviter (ligne moyennes tensions, relais pour téléphonie mobile...) en respect de la dimension écologique du lotissement.

Les propriétaires et leurs ayant droits ne pourront construire sur des canalisations souterraines et ils devront assurer le libre passage sur leur lot des personnes chargées de l'entretien et de la réparation de l'ensemble des réseaux susvisés.

### **Tenue des parcelles**

En attendant qu'ils soient construits, tous les lots devront être tenus en bon état de propreté tant par le lotisseur que par les propriétaires. Ils devront être constamment débroussaillés. Aucun dépôt de boue ou d'immondices, vieux matériaux, objet de récupération de toute nature ne pourra y être établi.

### **Gestion des eaux**

#### **1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eaux pluviales dans la maison (lavage des sols, WC...) ou pour l'arrosage est encouragée mais devra se faire par l'intermédiaire d'un réseau de distribution bien séparé du réseau d'eau potable.

#### **2. Eaux usées**

L'acquéreur devra mettre en place un système d'assainissement individuel de ses eaux usées. Un système semi-collectif partagé entre plusieurs lots pourra être mis en place à l'initiative des propriétaires.

Tout système devra être dimensionné de façon à répondre aux obligations de résultat liées au rejet des eaux usées.

#### **3. Eaux pluviales**

Sur chaque lot, les eaux pluviales des toitures devront obligatoirement être captées pour être stockées dans une citerne dont la mise en place et le raccordement sont laissés au soin du propriétaire.

Le trop plein sera prioritairement infiltré sur le lot, le surplus étant évacué au fossé en bordure de la voie d'accès, soit directement, soit par raccordement à une boîte de branchement eaux pluviales mise en place par le lotisseur au droit du lot.

L'utilisation de cette eau pour les toilettes, le lavage des sols ou l'arrosage est vivement recommandé.

### **Éclairage public**

L'éclairage public est à la charge de la commune. Il est réalisé de façon la plus économe possible d'une part et évite la pollution lumineuse d'autre part. Cinq candélabres pour l'ensemble, équipés d'un panneau ou d'un abat jour dirigent le flux lumineux vers le sol. Le réseau électrique d'éclairage est enterré dans la même tranchée que les autres réseaux. La tranchée est réalisée en bordure de route.

### **Branchement television**

Les antennes et les paraboles extérieures devront être implantées de façon à être le moins visibles possible et seront teintées pour se rapprocher du support.

### **Sols et plantations**

Le sol naturel sera respecté en évitant les bouleversements et le passage en tous sens des engins de chantier. On travaillera avec le potentiel de germination du sol en place. Les jeunes pousses seront particulièrement soignées.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être régulièrement et correctement entretenus. L'usage de pesticides ou engrais de synthèse est totalement interdit. Il en est de même pour le désherbage de la voirie et des fossés qui incombe à la commune. Les espaces verts doivent couvrir au moins 60 % de la superficie de la parcelle.

Les arbres d'ornement et ceux composant les haies devront appartenir aux espèces figurant sur la liste annexée.

Sont totalement proscrites les plantes exotiques invasives

Toute plantation d'arbres de haute tige (plus de 7 mètres) ne devra pas porter préjudice au besoin en éclairage des habitations voisines.

L'entretien des espaces verts et des plantations collectifs défini par l'ASLL qui en précisera les modalités de fonctionnement (rotation d'entretien, répartitions des frais...et autres sujétions).

## Anexe 1

Type	Nom	Taille (m)
Arbres a feuillages persistants et grand développement	Brachychiton acerifolius	20-30
	Eucalyptus gunnii	15-20
	Chêne vert	20-25
Arbres a feuillages persistants et moyen développement	olivier	6-8
	Cypres	2-10
	Mimosa	1-10
Arbres a feuillages caducs	Amandier	1-10
	Figuier	5-10
	Arbre caramel	5-10
	Betula	5-10
	Cerisier	5-10
	Quercus spp	1-10
Arbustes	Grevillia	0.5 -1.5
	Buis	3-4
	Forsythia	2-3
	Euryops	1-1.5
Palmiers	Phoenix dattier des canaries	15-20
	Dattier	20-30

tableau 8 :type d'arbres et d'arbustes  
Source : auteur

## 5. Genese

Mon but était de revaloriser le lotissement résidentiel qui a connu une vrai décadence au niveau urbain , architectural et technique et de l'intégrer dans une perspective de développement durable toute en offrant un confort et une satisfaction des usagers en projetant un projet moderne et contemporain

Pour aboutir a notre projet nous avant passer par plusieurs étapes

### 5.1 Axes d'orientation

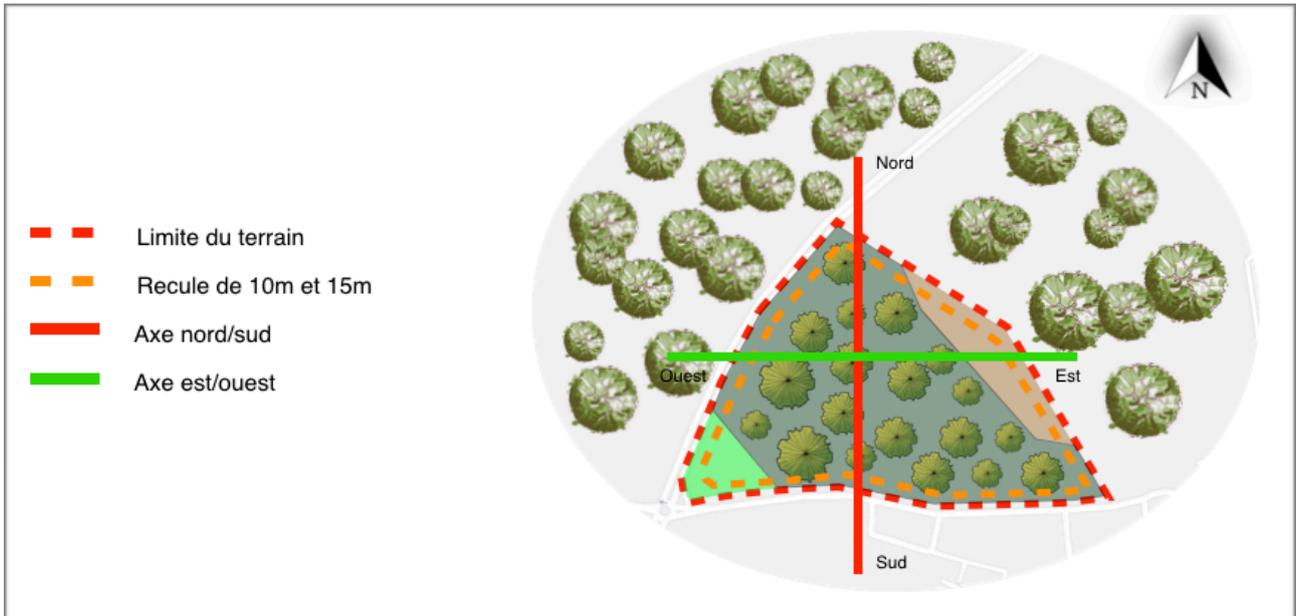


Figure 8 : les axes d'orientation  
Source : auteur

Les axes d'orientations nord/sud et est/ouest en était choisie pour permettre une conception bioclimatique afin de profité des radiations solaires et réduire la consommation énergétique.

### 5.2 Implantation

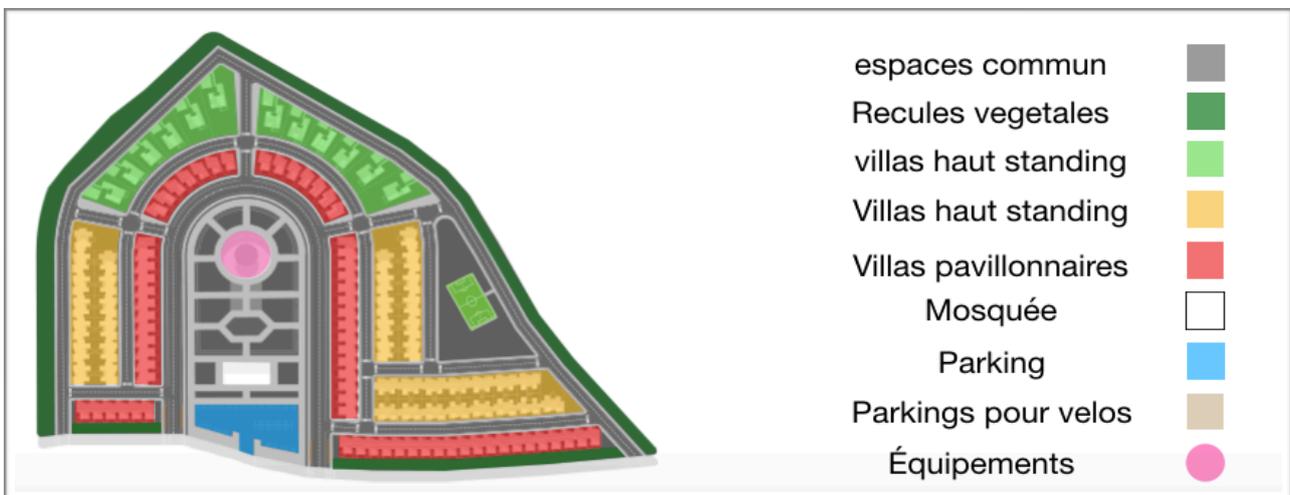


Figure 9 : implantation  
Source : auteur

## 5.3 Accessibilités et circulations

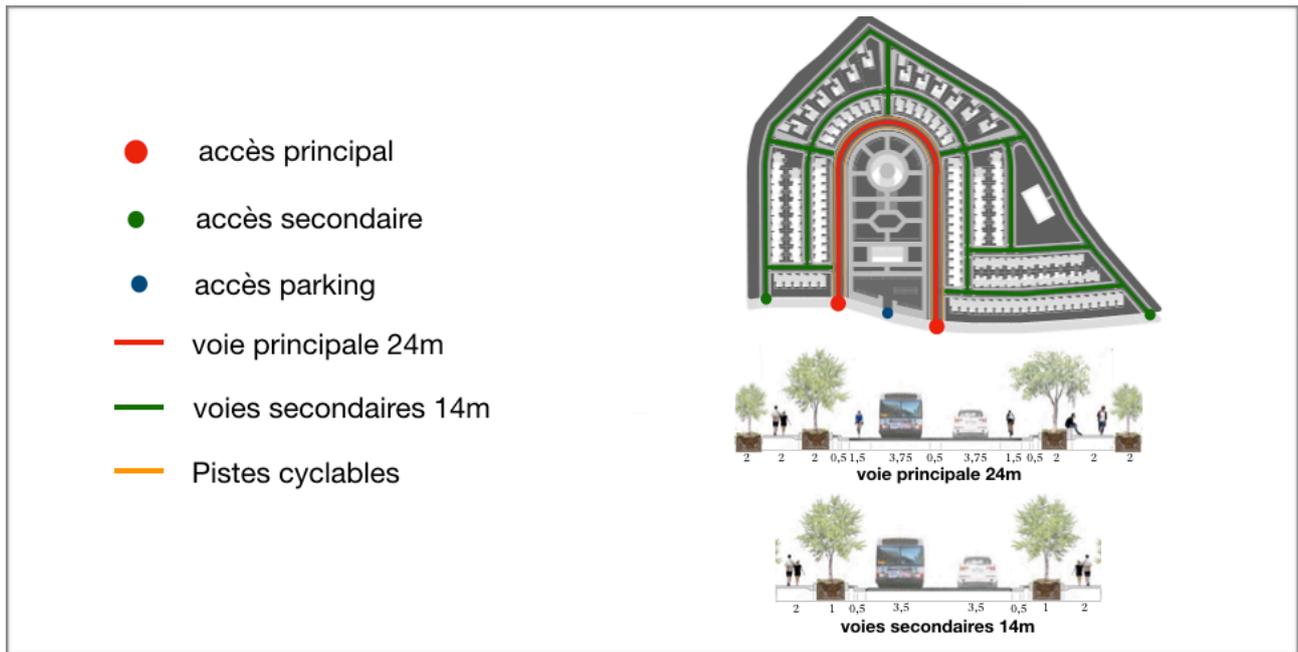


Figure 10 : schéma de circulation et d'accessibilité  
Source : auteur

## 5.4 parcellaires et parcelles

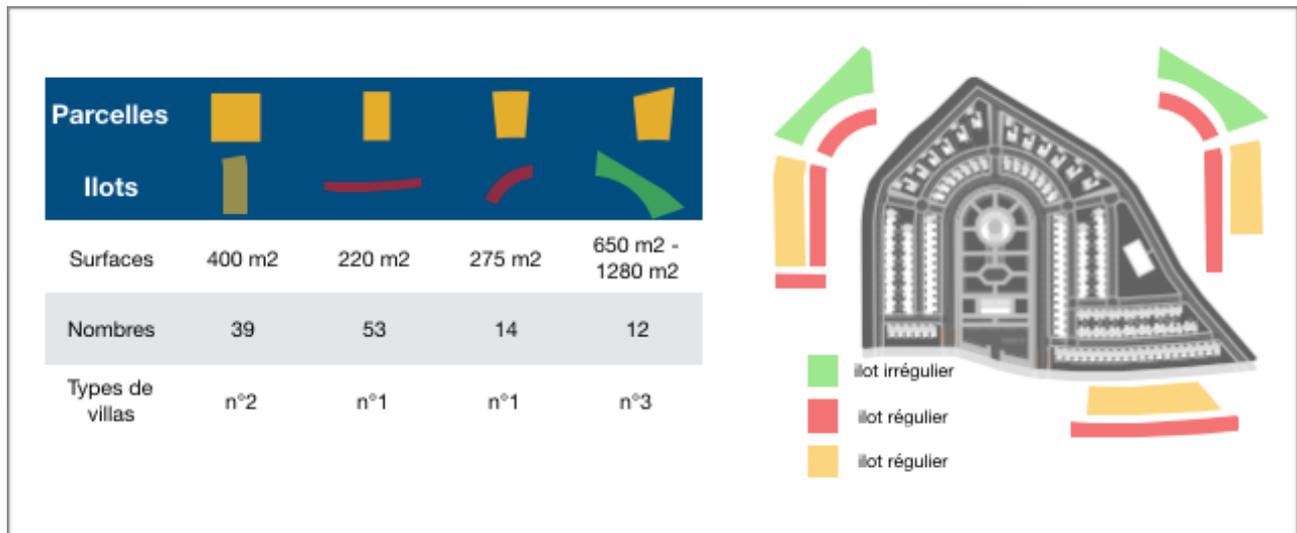


Figure 11 : type d'ilots et de parcelles  
Source : auteur

## 5.5 Villa

### 5.5.1 Implantation

L'implantation de la maison amène à s'interroger sur la position de la construction par rapport à la rue, au soleil, aux constructions voisines ou mitoyennes.

Pour 78% des villa l'implantation des maisons sera mitoyenne au moins d'un côté : du côté de l'aire de stationnement pour limiter les façades extérieures.

Des recul de minimum 2m a 3m sont obligatoire pour chaque parcelle

### 5.5.2 Forme et volumétrie

Par rapport au  $FC = Sp/Sh$

*FC: facteur de compacité du bâtiment*

*Sp: surface des parois extérieur*

*Sh: surface habitable*

La volumétrie du projet est primordiale lorsqu'il est question de concevoir un projet durable. En effet, une maison idéale se doit d'être compacte dans le but de diminuer le nombre d'unité de surface de murs extérieurs, de fondations et de toiture. En plus de représenter une économie en terme de quantité de matériaux, ceci permet une certaine économie sur les coûts de chauffage.

Les jardins d'intérieurs favorisent le rayonnement nocturne pour plus de confort thermique les nuit d'été

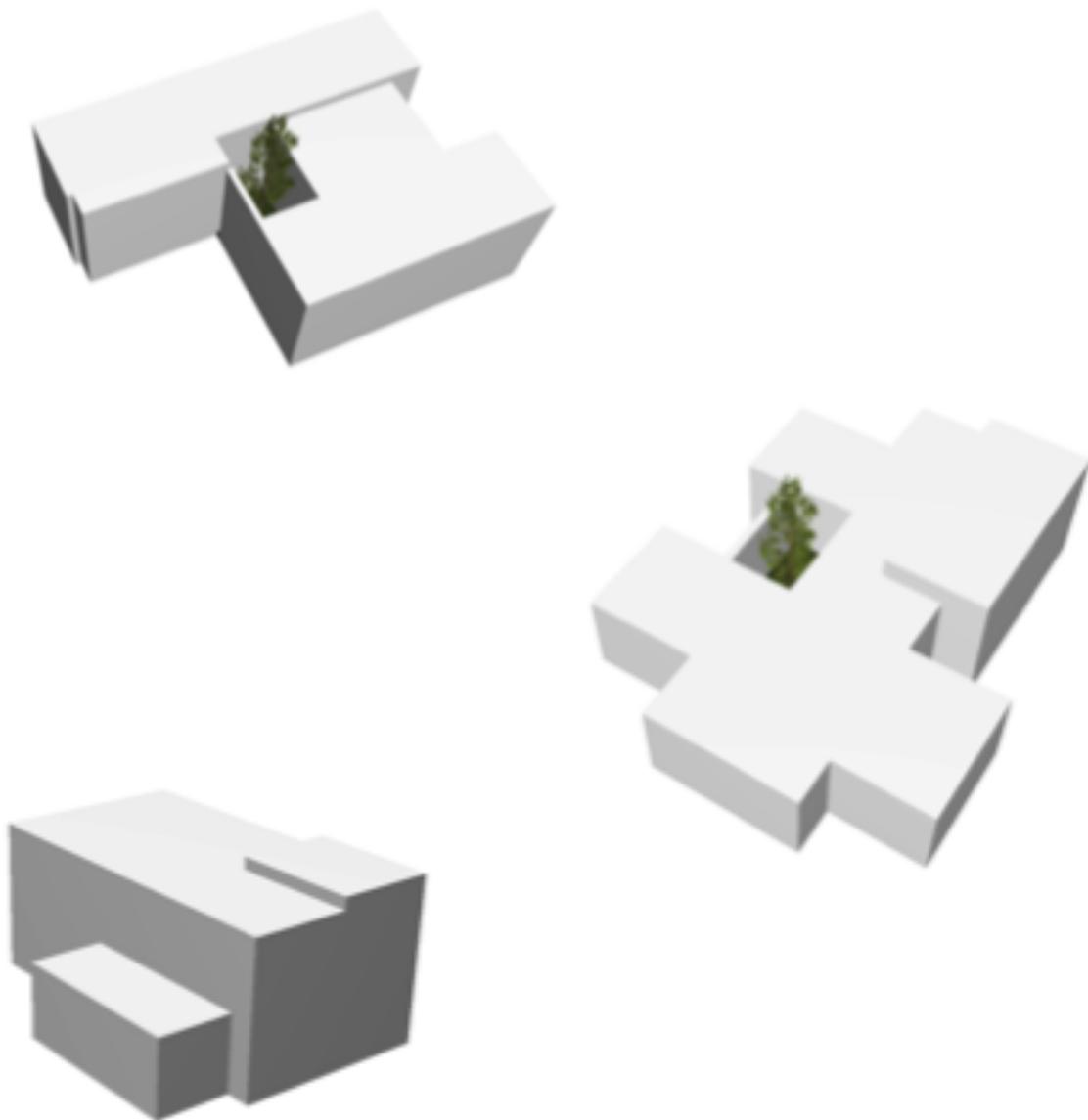


Figure 12 : volumétrie des villas  
Source : auteur

### 5.5.3 Les couleurs

La couleur est véhiculée par les matériaux bruts : fer, bois ou: peinture, enduit

### 5.5.4 Le style architectural

On a opté pour une architecture contemporaine qui apporte plus de clarté de sobriété et d'animation pour notre lotissement .

Au delà de sont souci permanent pour le problème de l'écologie l'architecture contemporaine permettra de donner un cachet architectural pour notre projet au quel chaque usager pourra s'identifier.



## 6. Techniques

### 6.1 Structure et matériaux de construction

#### Le béton cellulaire

Le béton cellulaire est né en Suède en 1924. Son invention est attribuée à J.A. Eriksson, qui a conjugué deux découvertes antérieures : celle de W. Michaelis qui, en 1880, inventa l'auto-clavage du mélange chaux-sable-eau, et celle d'Hoffmann qui, en 1889, mit au point la technique de l'expansion du mortier. L'ingénieur suédois ajouta dans un premier temps une petite quantité de poudre de métal (aluminium) au mélange sable fin-chaux-eau avant d'améliorer le procédé par une cuisson en "autoclave". La première commercialisation du béton cellulaire s'est faite sous la marque Ytong en 1929. <sup>1</sup>

Employé pour la construction de maisons individuelles et de bâtiments, le matériau connaît une rapide expansion dans toute l'Europe.

#### Composition

Le béton cellulaire est un produit silico-calcaire autoclavé, constitué uniquement de matériaux minéraux

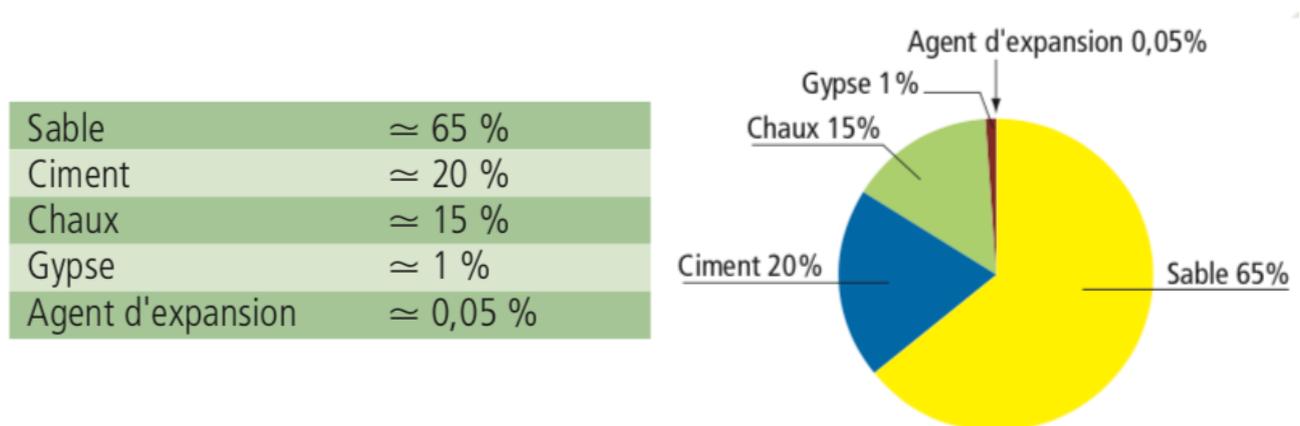


Figure 13 : composition du béton cellulaire  
Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire . pdf

#### Fabrication

Les produits en béton cellulaire sont exclusivement fabriqués en usine. Les unités de production sont automatisées. Tout est contrôlé en permanence, depuis l'entrée des matières premières jusqu'à la sortie des éléments sur des palettes prêtes à être expédiées. Ce procédé garantit une haute qualité et une constance du produit.

#### Le système de construction

le béton cellulaire est produit et commercialisé sous forme d'un système complet destiné au gros œuvre de tout type de constructions, des décennies, le béton cellulaire est produit et commercialisé sous forme d'un système complet destiné au gros œuvre de tout type de constructions, en neuf ou en rénovation

<sup>1</sup> Mémento technico-économique du béton cellulaire PDF

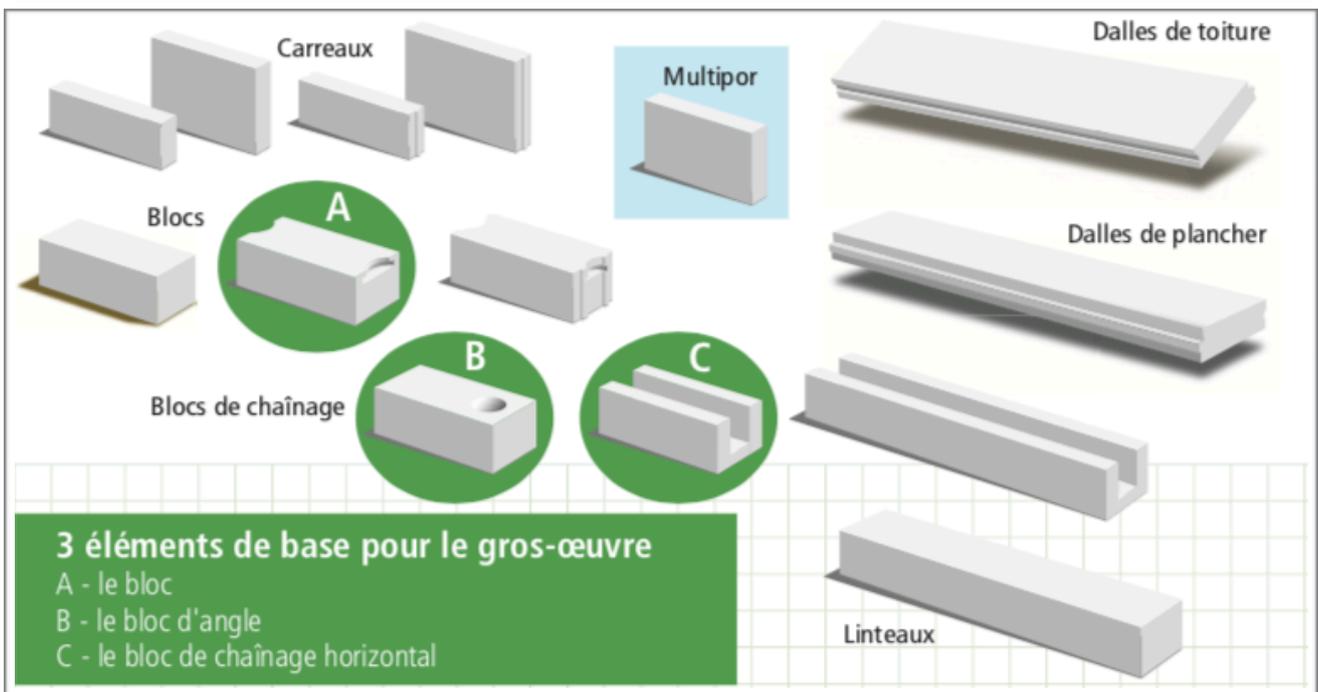


Figure 14 : éléments de construction du béton cellulaire  
 Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire PDF

### Domaine d'emploi

Outre ses qualités mécaniques de matériau porteur, le béton cellulaire présente d'excellentes performances thermiques par sa faible conductivité thermique et par une correction efficace des ponts thermiques. Parallèlement, par sa nature isotrope et sa pose à joints minces, il permet une très bonne maîtrise de l'étanchéité à l'air. Ce que lui offre une part du marché résidentiel (maisons individuelles, isolées ou groupées et bâtiments collectifs) en croissance permanente.<sup>2</sup>

### Résistance mécanique

Le béton cellulaire est un matériau de construction dont les propriétés mécaniques répondent au besoin de l'habitat individuel comme de l'habitat collectif. Il peut être utilisé en mur porteur jusqu'à R+5.

	450 kg/m <sup>3</sup>	350 kg/m <sup>3</sup>	
Épaisseur façade	25 cm	30 cm	36,5 cm
Rdc à R+2			
R+3			
R+4			
R+5			
R+...			

- plancher BA de 20 cm d'épaisseur
- portée de plancher reprise : 3,5 ml
- charges d'exploitation 150 kg/m<sup>2</sup> (habitation),
- charge de la façade 500 kg/ml de mur

à étudier en fonction de la répartition des charges (sens de portée des planchers etc)

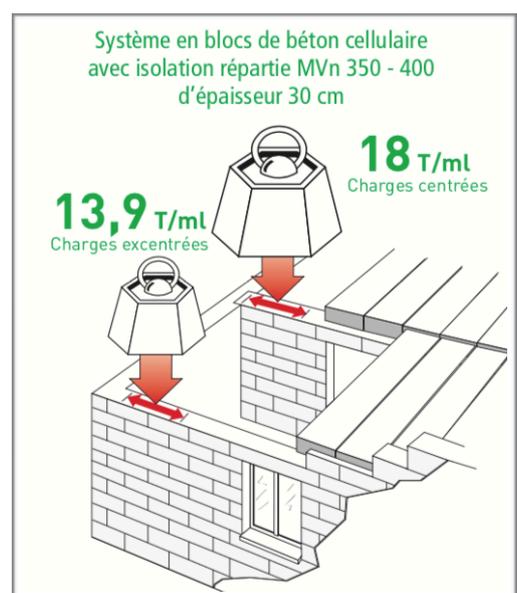


Figure 15 : comportement mécanique du béton cellulaire  
 Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire PDF

<sup>2</sup> IDEM

## Performance thermique

Le béton cellulaire est utilisé selon différents modes constructifs (mur porteur, mur rideau, mur de remplissage) et différents systèmes : blocs seuls, blocs avec isolation thermique par l'intérieur, blocs avec isolation thermique par l'extérieur. Il apporte une solution au traitement des ponts thermiques, y compris dans le cas d'une isolation par l'intérieur (planchers bas et planchers hauts).<sup>3</sup>

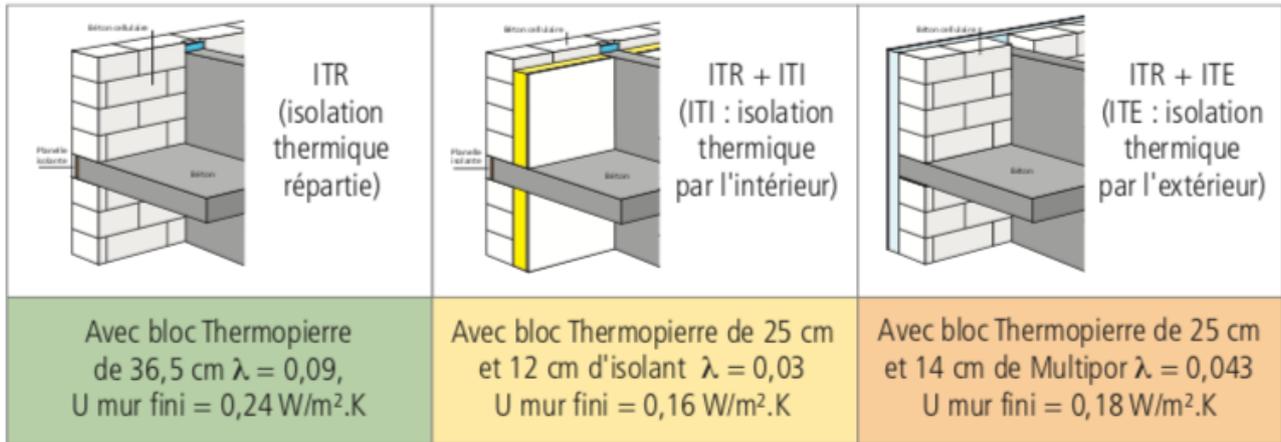
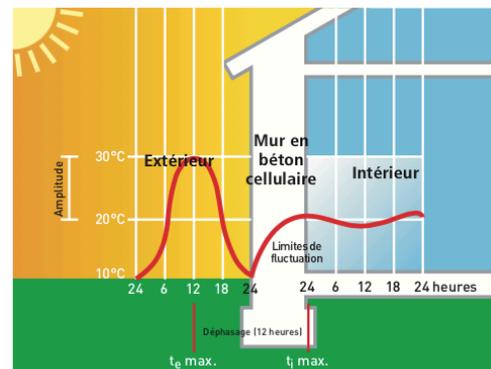
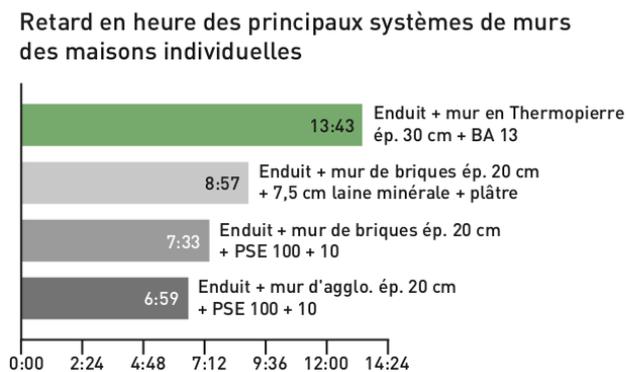


Figure 16 : traitement des ponts thermique  
Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire PDF

## Confort intérieur

le système béton cellulaire, grâce à l'isolation répartie et l'inertie thermique, possède un confort thermique été comme hiver.

Hiver et été, le béton cellulaire fonctionne comme un «climatiseur naturel». En toute saison, il régule les variations de températures intérieures entre le jour et la nuit.



L'inertie d'un matériau caractérise sa capacité à stocker de la chaleur. Le béton est un produit lourd présentant une forte inertie. Le Béton Cellulaire Autoclavé est classé à inertie moyenne. En 30 cm d'épaisseur = 3 points.

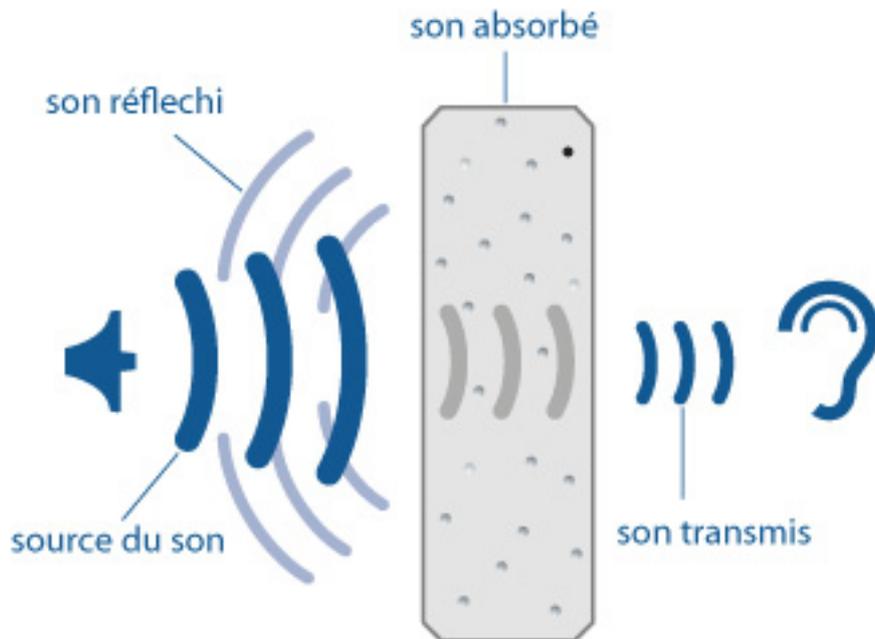
Le déphasage et l'amortissement de l'onde de chaleur sont 2 caractéristiques essentielles du béton cellulaire. Avec une paroi en 30 cm, 3% seulement de l'onde de chaleur traverse la paroi.

Le décalage dans le temps est de 13 heures environ. Cette légère élévation de la température se produit donc pendant la nuit, lorsque la température extérieure plus basse, permet de rafraîchir le logement.

<sup>3</sup> IDEM

## Performance acoustique

Le béton cellulaire a un très bon facteur d'isolation sonore (R). Les caractéristiques d'affaiblissement acoustique d'un matériau de construction sont déterminées par la quantité de son absorbé et de son réfléchi.<sup>4</sup>



A côté de la masse, la structure de surface du matériau est un facteur déterminant. La structure ouverte du béton cellulaire lui permet de mieux absorber le son que des matériaux lisses. Pour des espaces où la réflexion du son est à éviter, c'est une donnée importante.

Grâce à ce pouvoir d'absorption important, l'affaiblissement acoustique R (dB) d'une paroi en béton cellulaire est jusqu'à 5 dB meilleur que pour des parois de masse (par m<sup>2</sup>) égales et réalisées dans un autre matériau.

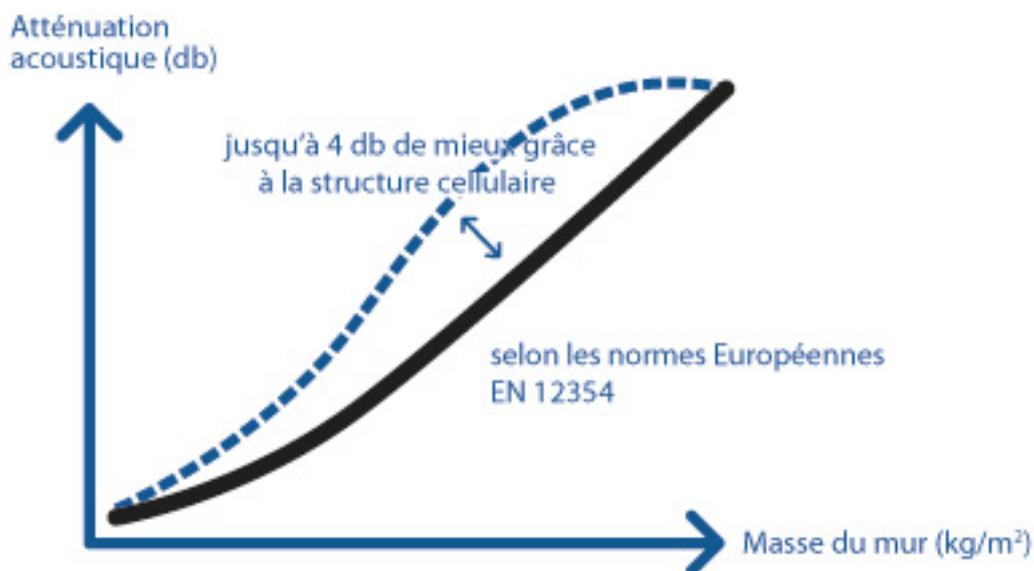


Figure 17 : l'affaiblissement acoustique R (db)

Source : <https://www.cellumat.fr/atouts/une-isolation-acoustique-remarquable-avec-nos-blocs-de-béton-cellulaire>

<sup>4</sup> <https://www.cellumat.fr/atouts/une-isolation-acoustique-remarquable-avec-nos-blocs-de-béton-cellulaire>

## Comportement et résistance au feu

Le béton cellulaire offre une résistance au feu excellente. Il ne contribue pas à la propagation du feu et ne développe pas de fumées toxiques pendant l'incendie. Ces propriétés physiques en font un des matériaux les plus performants pour la construction des murs coupe-feu et des murs pare-feu. Classification de la résistance au feu Le béton cellulaire appartient à la classe Européenne A1 matériaux non combustibles.<sup>5</sup>

## Sismique

La légèreté du matériau diminue l'effort sismique sur le bâtiment. et les éléments de maçonnerie pleins donnent aux murs la même résistance à la compression, dans le sens vertical et dans le sens horizontal.

N'est au moins il faut respecté 3 critère importante pour une construction parasismique

### 1 - Chaînages verticaux

Diamètre de la cavité pour les aciers : 15 cm

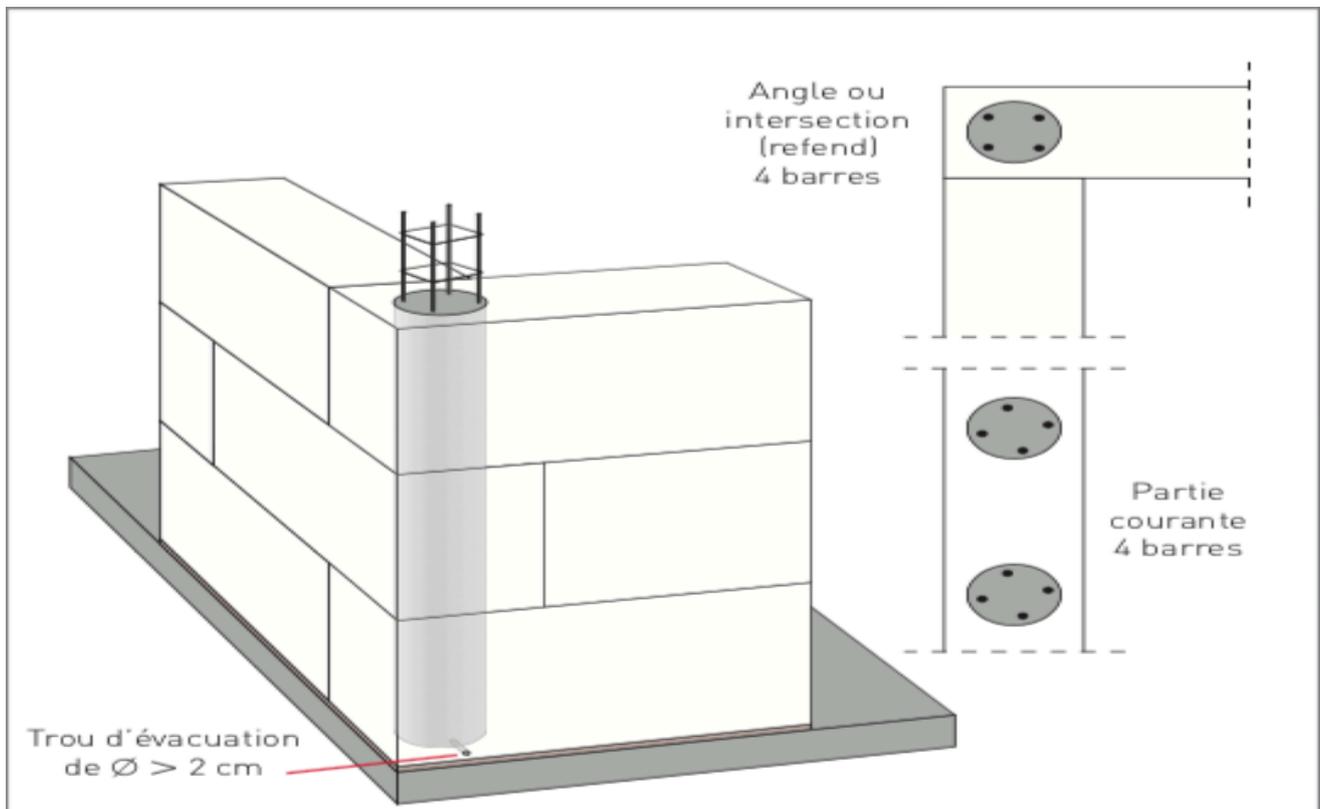


Figure 18 : chaînages verticaux

Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire pdf

<sup>5</sup> Mémento technico-économique du béton cellulaire PDF

## 2 - Continuité des chaînages

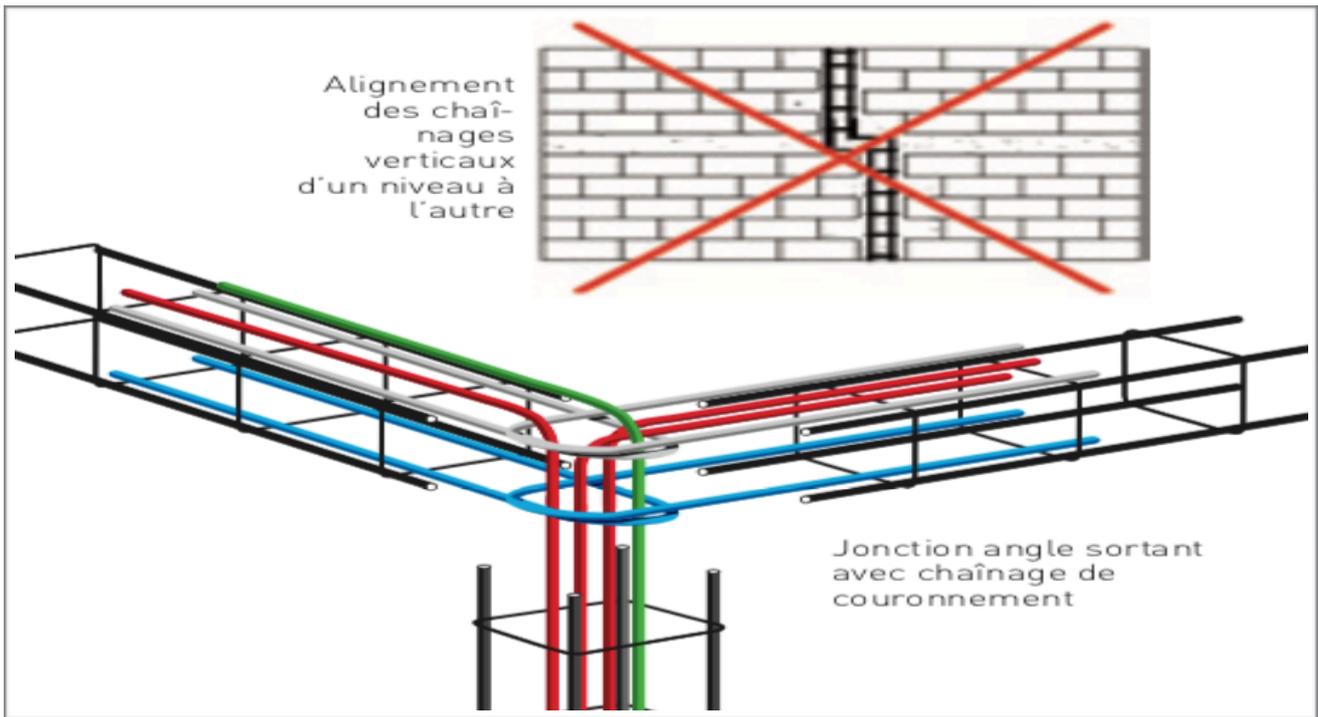


Figure 19 : continuité des chaînages  
Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire pdf

## 2 - Encadrement des ouvertures

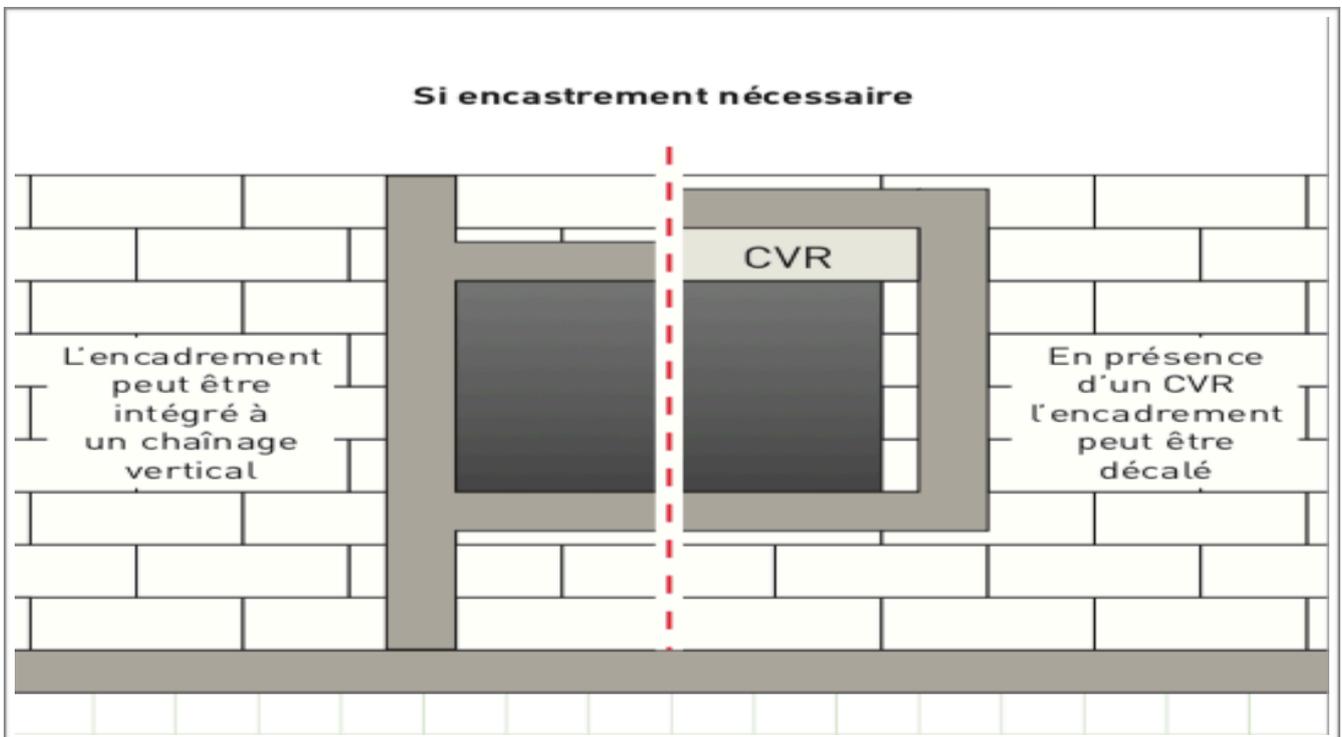


Figure 20 : encadrement des ouvertures  
Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire pdf

## Le béton cellulaire et la démarche HQE

Le béton cellulaire dans le bâti permet d’apporter une réponse environnemental sur 10 cibles des 14 identifier dans la démarche HQE<sup>6</sup>

Eco-construction	Eco-gestion	Confort	Santé
1-Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	4-Gestion de l’énergie	8-Confort hygrothermique	12-Conditions sanitaires des espaces
2-Choix intégré des procédés et produits de construction	5-Gestion de l’eau	9-Confort acoustique	13-Qualité de l’air
3-Chantiers à faibles nuisances	6-Gestion des déchets d’activités	10-Confort visuel	14-Qualité de l’eau
	7-Gestion de l’entretien et de la maintenance	11-Confort olfactif	

Figure 21 : les cibles de la HQE atteinte par le béton cellulaire  
Source : Mémento technico-économique du béton cellulaire pdf

## La menuiserie

La menuiserie est un élément essentiel dans toute habitation. Toutefois, outre l’aspect environnemental, la qualité de la menuiserie est décisive pour la performance générale du bâtiment. Ainsi, pour faire de notre habitat un modèle de durabilité, notre attention portera toujours sur les matériaux naturels renouvelables, ne nécessitant pas de procédé industriel de fabrication et dont le bilan écologique est indéniable.

Le matériau le plus écologique et le plus performant pour la menuiserie reste le bois, contrairement à l’aluminium ou le PVC, le bois a l’avantage d’être naturel. On peut donc dire que c’est un matériau plus écologique qui demande moins de transformation industrielle.

De plus le bois a une grand inertie thermique grâce a sa faible conductivité il permet de stocké la chaleur et crée une atmosphère agréable a l’intérieur d’une pièce



Figure 22 : menuiserie en bois  
Source : google image

## Le double vitrage

<sup>6</sup> Mémento technico-économique du béton cellulaire PDF

Le double vitrage peut s'adapter aussi bien aux fenêtres qu'aux baies vitrées ou portes-fenêtres. Il s'agit du meilleur moyen de bien isoler les ouvertures de sa maison, et ce sur un plan thermique, comme sur un plan phonique. Le double vitrage est constitué de deux vitres entre lesquelles on trouve, soit une lame d'air, soit un gaz : l'argon ou le krypton. Ces gaz ont pour particularité d'être moins conducteurs de chaleur que l'air et donc plus efficaces au niveau de l'isolation thermique, mais ils sont aussi plus chers. Entre les vitres, sur le cadre de la fenêtre, est placé un intercalaire en aluminium ou en matériau de synthèse. Celui-ci va permettre d'éliminer les ponts thermiques et donc améliorer le pouvoir isolant du double vitrage. Pour compléter le dispositif, un "dessiccateur", qui va empêcher l'humidité de l'air de pénétrer entre les vitres est, la plupart du temps, ajouté à l'ensemble pour éviter la formation de buée. Il s'agit de petites billes poreuses, placées sous l'intercalaire absorbant l'humidité.

Le principe du double vitrage est de ralentir la transmission de la chaleur et ainsi d'augmenter la résistance thermique de vos ouvertures. L'air ou le gaz situé entre les deux vitres a un pouvoir isolant et va éviter que la vitre située à l'intérieur de votre habitation ne se refroidisse trop et trop rapidement. Les performances d'un double vitrage sont évaluées à l'aide du coefficient de transmission thermique symbolisé par la lettre U.

Le coefficient de transmission thermique peut concerner simplement le vitrage et est alors indiqué par les lettres Ug (pour « glass ») ou bien la fenêtre complète avec les lettres Uw (pour « windows »). Les deux critères sont importants car vous pouvez avoir le meilleur vitrage du monde, mais s'il est associé à une vieille fenêtre, le coefficient de transmission thermique est élevé et donc peu intéressant sur le plan de l'isolation. Il faut en effet savoir que plus le coefficient de transmission thermique est faible, plus le double vitrage est performant.

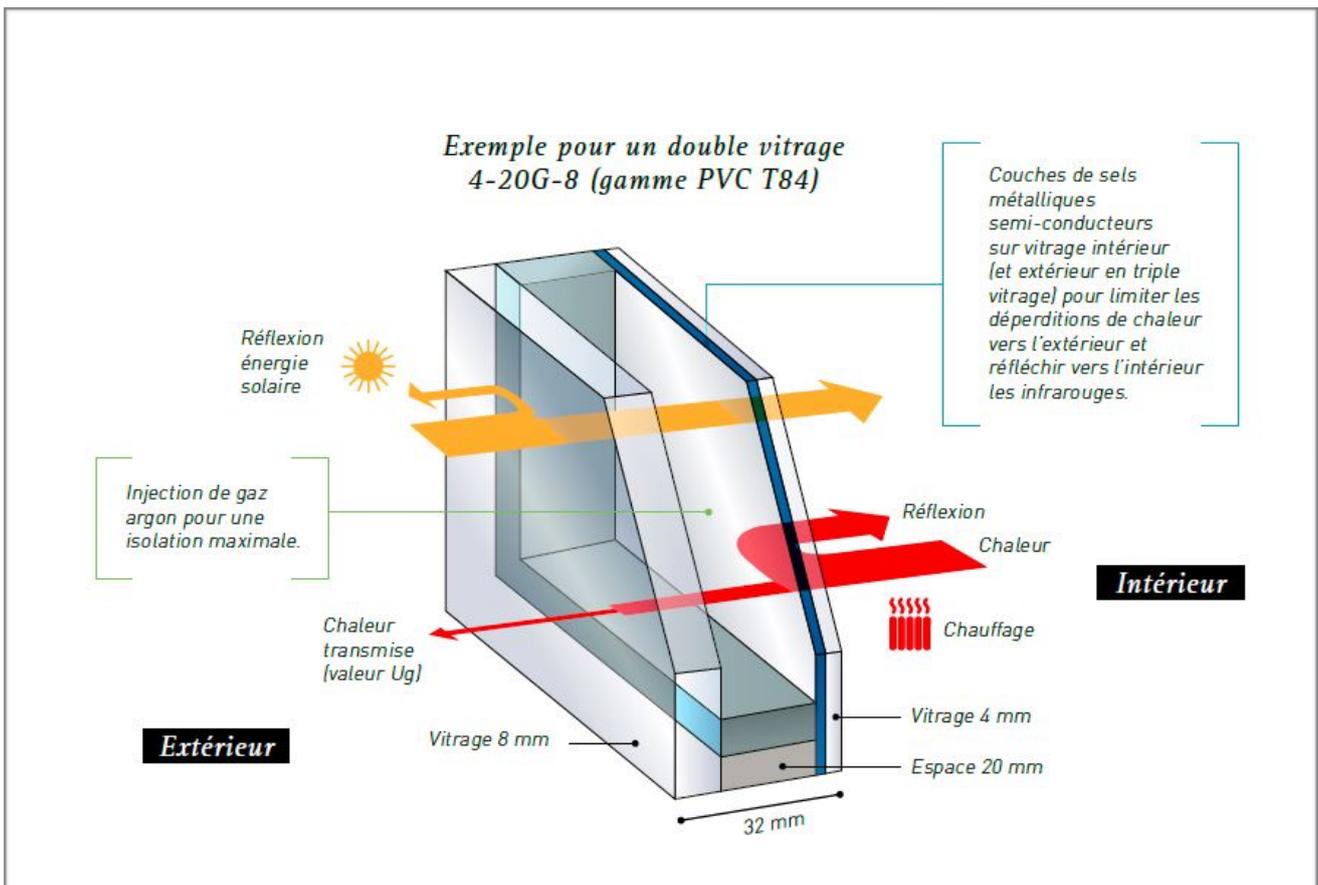


Figure 23 : fonctionnement du double vitrage  
Source : google image

## 6.2 La VMC

La ventilation mécanique permet d'assurer en permanence des débits de ventilation constants dans le logement, indépendamment des conditions climatiques.<sup>7</sup>

On distingue :

**la ventilation mécanique simple flux** : l'amenée d'air est naturelle et l'extraction est mécanique.

**la ventilation mécanique double flux** : l'amenée d'air et l'extraction sont mécaniques.

### VMC double flux

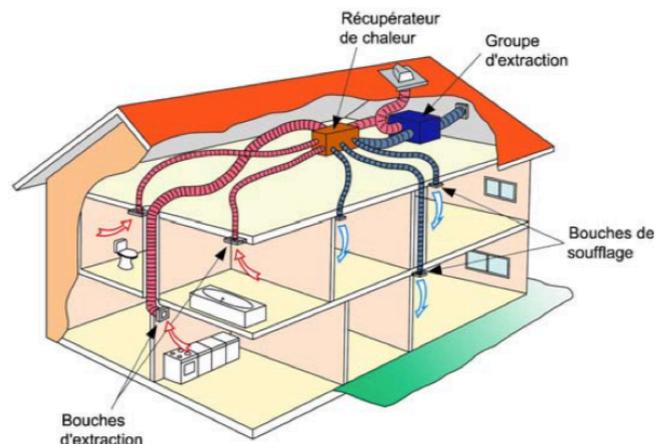
En VMC double flux, l'introduction de l'air ainsi que son extraction sont assurées par des dispositifs mécaniques.

Des bouches d'insufflation sont disposées dans les pièces principales et des bouches d'extraction dans les pièces de service.

L'air insufflé peut-être filtré, limitant ainsi l'introduction de polluants.

Ce système permet aussi d'atteindre des niveaux d'isolation acoustique importants, grâce à la suppression des entrées d'air en façade.

Enfin, l'air insufflé peut être préchauffé en hiver par un récupérateur de chaleur sur l'air extrait, source d'économies des dépenses de chauffage.



VMC double flux

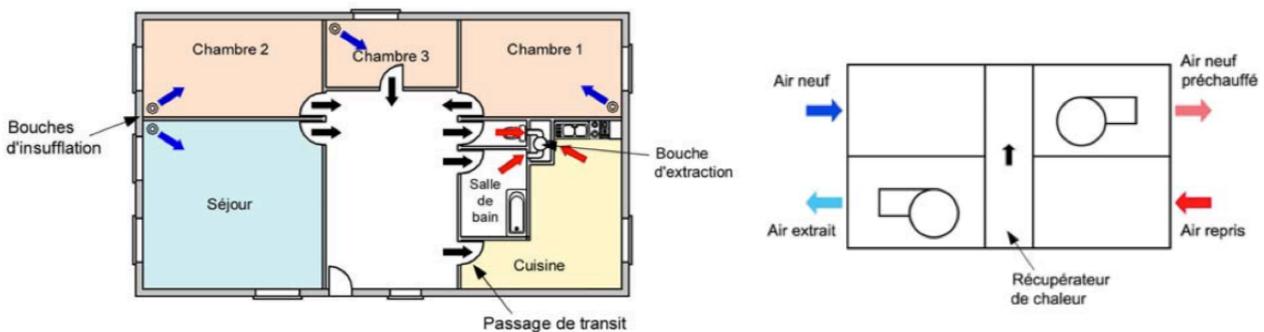


Figure 24 : VMC double flux  
Source : solution de ventilation dans l'habitat individuel pdf

<sup>7</sup> SOLUTIONS DE VENTILATION DANS L'HABITAT INDIVIDUEL PDF

### 6.3 La chaudière gaz à condensation

La chaudière gaz à condensation tire son énergie non seulement de la chaleur produite par la combustion du gaz naturel, mais également de la chaleur des fumées émises par cette combustion. Les normes de performance actuelles sont exigeantes, et rendent cette technologie de plus en plus efficace. Ainsi, le fonctionnement d'une chaudière gaz à condensation est plus économique que pour des chaudières classiques, elle peut entraîner jusqu'à 25 % d'économies d'énergie par rapport aux anciens systèmes. Grâce à un contenu CO2 du gaz plus faible que celui du fioul, l'installation de chaudières gaz à condensation permet de réduire les émissions de CO2 des logements.<sup>8</sup>

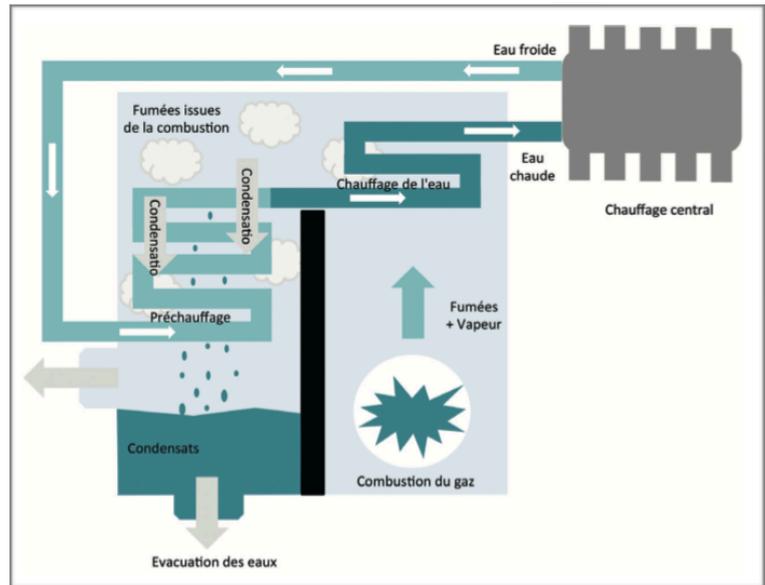


Figure 25 : fonctionnement d'une chaudière gaz à condensation  
 Source : chaudiere\_gaz\_a\_condensation.pdf

### 6.4 L'énergie solaire

#### Les installations raccordée au réseau de distribution public

##### Solution avec injection de surplus

Cette solution est réalisée avec le raccordement au réseau public en un point : l'utilisateur consomme l'énergie qu'il produit avec le système solaire et l'excédent est injecté dans le réseau. Quand la production photovoltaïque est insuffisante, le réseau fournit l'énergie nécessaire. Un seul compteur supplémentaire est ajouté au compteur existant.<sup>9</sup>

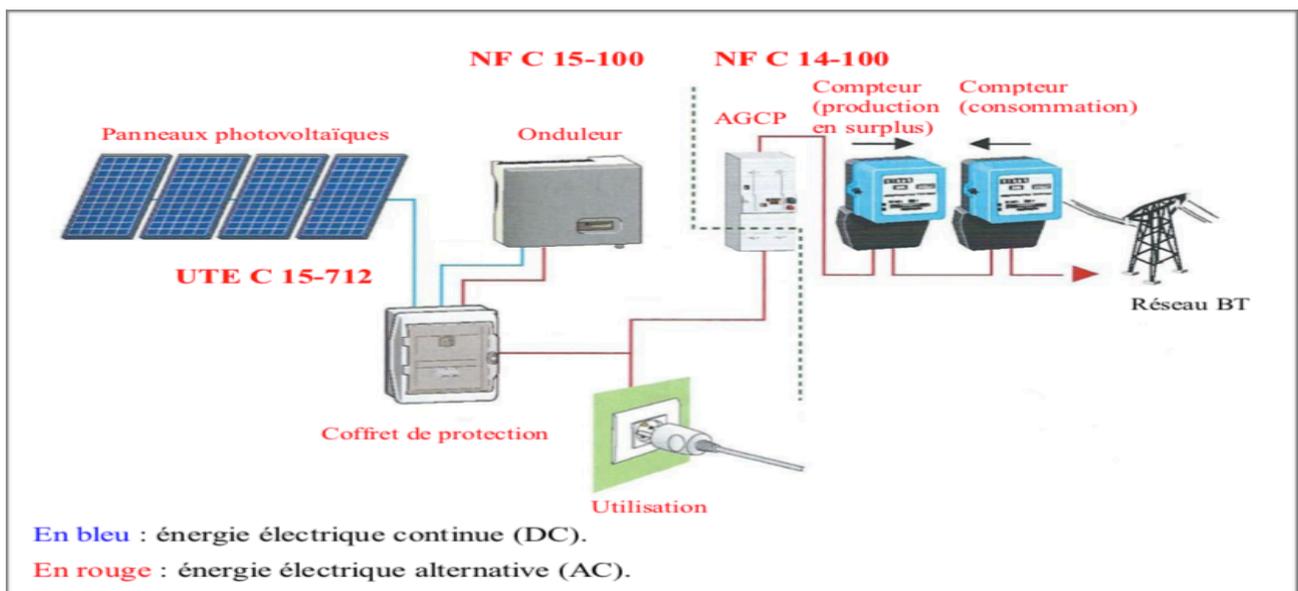


Figure 26 : Les installations photovoltaïque raccordée au réseau de distribution public  
 Source : energie\_solaire\_photovoltaïque.pdf

<sup>8</sup> chaudiere\_gaz\_a\_condensation.pdf

<sup>9</sup> energie\_solaire\_photovoltaïque.pdf

## 6.5 La domotique

La domotique, encore appelée maison connectée, maison intelligente ou « smart home », désigne l'ensemble des objets connectés d'une maison. Gérer intelligemment le chauffage, l'eau, la lumière pour optimiser l'efficacité énergétique d'un bâtiment et le confort de ses habitants, sécuriser des lieux par des systèmes d'alarme, aider au quotidien les personnes âgées ou en situation de handicap, tels sont les enjeux principaux de la domotique.



### Les domaines d'application de la domotique

#### La domotique pour le confort

Gestion de l'éclairage, gestion du chauffage, gestion des volets roulants, par simple action d'une commande, toutes ces tâches sont simplifiées grâce à la domotique. La domotique permet d'améliorer le confort d'usage. Grâce à une application installée sur son smartphone, par exemple, les habitants d'une maison connectée peuvent décider de l'heure d'ouverture des volets, de la température des pièces selon l'heure de la journée. Des capteurs installés un peu partout dans la maison détectent la présence des individus et peuvent ainsi donner le signal pour allumer ou éteindre les lumières dans une pièce, activer la température optimale et même aller jusqu'à démarrer une musique d'ambiance dans le salon si les habitants l'ont choisie.

#### La domotique pour l'énergie

L'un des enjeux de la domotique est d'améliorer significativement l'efficacité énergétique des bâtiments. Les maisons dites « intelligentes » ou connectées sont équipées d'un ensemble de technologies innovantes permettant d'améliorer de manière globale leurs performances énergétiques sans perte de confort.

Parmi ces technologies, de nombreux automatismes : gestion des volets, de la ventilation, gestion des équipements de chauffage rendent les maisons réactives aux conditions extérieures (climat) et intérieures (usage), l'objectif final étant de réduire les dépenses quotidiennes d'énergie tout en préservant le confort des habitants.

#### La domotique pour la santé, la sécurité et la protection des personnes

Les capteurs domotiques installés dans un bâtiment peuvent avoir pour mission de détecter les mouvements, la présence d'un individu, la fumée... Toutes ces données permettent d'optimiser la sécurité des maisons et de leurs habitants face aux vols et aux accidents domestiques. C'est une maison « bienveillante ».

Par ailleurs, la domotique trouve aujourd'hui de nouvelles applications dans le domaine de la santé. En installant des systèmes domotiques dans les maisons des personnes en situation de handicap, atteintes de maladies neuro-dégénératives telles que la maladie d'Alzheimer ou encore des personnes âgées, il est possible de les aider dans leur quotidien en automatisant le plus possible des tâches considérées comme complexes.

Cela permet également à la personne de rester à son domicile plus longtemps et d'être suivie à distance. Par exemple, grâce à la domotique, on peut détecter quand une personne ne boit pas assez d'eau ou quand elle oublie de se nourrir. Si le comportement est considéré comme « préoccupant », il est alors possible d'alerter la famille ou les secours selon les scénarios programmés dans l'interface de commande.

## 6.6 La smart grids

Le terme smart grids, littéralement « réseaux intelligents », se définit dans ce contexte comme des « réseaux de distribution et de gestion d'énergie intelligents ».<sup>10</sup>

Concrètement, un smart grid est un réseau électrique communicant qui intègre les NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) dans son fonctionnement. Cela permet d'établir des interactions entre les réseaux d'électricité et les bâtiments auxquels ils sont raccordés. Leur taille est souvent assez vaste pour permettre une mixité d'usage.

L'intérêt d'un tel réseau est que sa gestion devient répartie et bidirectionnelle, les possibilités d'optimisation offertes étant multiples : lissage des pointes et creux journaliers, gestion de l'intermittence des énergies renouvelables (produites sur place), mutualisation... L'objectif principal est une livraison d'électricité plus efficace, économiquement viable et décarbonée.

Cette notion de smart grids basés sur l'électricité peut être étendue aux réseaux intelligents de chaleur, de froid et de gaz.

Les smart grids se basent sur une utilisation des nouvelles technologies au service d'objectifs en partie environnementaux.

La mise en place d'un réseau smart grid s'appuie sur deux leviers principaux

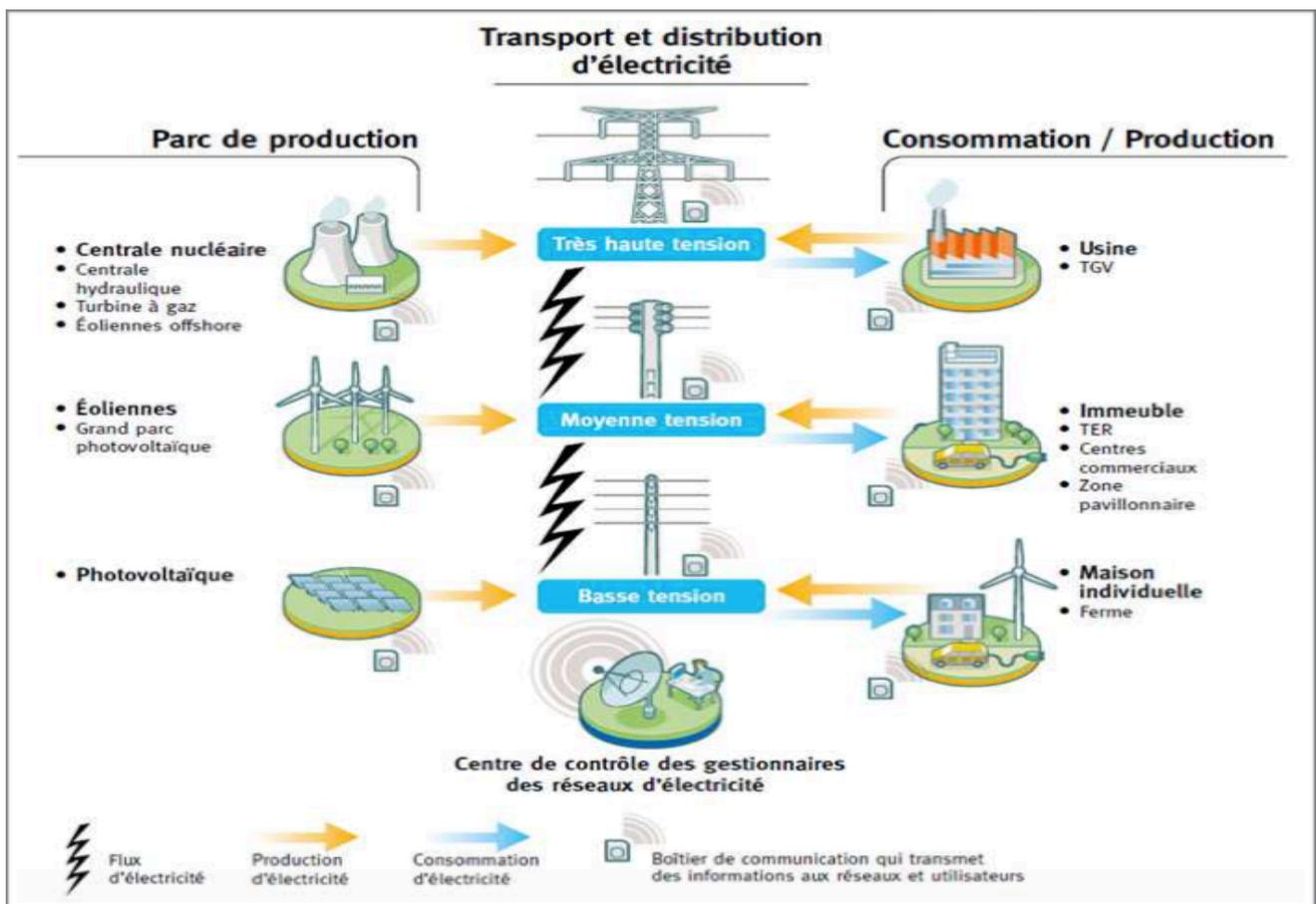


Figure 27 : schéma de fonctionnement d'une smart grid  
Source : google image

<sup>10</sup> fiche\_smart\_grids\_pdf.

1. L'outil de base visant à la mise en place d'un réseau smart grid est le compteur électrique «intelligent». Ce compteur constitue une interface de communication entre le réseau électrique et le consommateur et permet de recueillir automatiquement et en continu des données sur la consommation globale d'énergie d'un logement. L'objectif est d'impliquer l'occupant en lui faisant mieux comprendre sa consommation afin de l'aider à la maîtriser à travers une adaptation de l'offre.

A cela peuvent s'ajouter d'autres innovations issues des technologies domotiques, permettant par exemple de contrôler des appareils ménagers à distance, toujours dans une optique de maîtrise des consommations.

2. Le deuxième enjeu faisant partie intégrante de la démarche smart grid est le stockage énergétique. Très peu utilisé dans les réseaux traditionnels, car difficile à mettre en place, le stockage électrique trouve un nouvel intérêt au sein des réseaux intelligents. Son intérêt est double :

Il permet d'une part de gérer l'intermittence des énergies renouvelables. En effet, la part de plus en plus importante occupée par ces dernières (photovoltaïque et éolien), dans le mix énergétique comporte une intermittence qui impose le recours à des solutions de stockage combinée à l'emploi d'EnR non intermittentes (cogénération, biomasse).

De plus, il contribue également au lissage des pointes. Il peut être introduit à n'importe quel niveau dans la chaîne de valeur de l'électricité et aura un rôle différent en fonction de son positionnement : optimisation de la flexibilité du producteur, équilibrage en temps réel du réseau ou encore optimisation des factures pour l'utilisateur.

Le stockage s'envisage à petite échelle, en tant que variable d'ajustement.

Le stockage peut également s'envisager sous une forme autre qu'électrique : plus simple à mettre en place, le stockage de chaleur peut être également être mis en place dans ce type de réseau.

## 6.7 Equipements et mobiliers urbain

### Éclairage solaire autonome

Le lampadaire solaire ou candélabre solaire est un type de lampadaire qui est alimenté par l'énergie solaire, c'est-à-dire qu'il est équipé de panneaux solaires qui captent la lumière du soleil pendant la journée, ce qui permet de produire de l'électricité, qui est stockée dans des batteries, puis restituée la nuit pour l'éclairage. Le lampadaire devient ainsi autonome en énergie.

S'il est asservi à un système de détection de présence et une cellule photovoltaïque, il peut contribuer à diminuer la pollution lumineuse.



## Les bancs

**Type :** banc avec jardinière

**Matériaux :** bois

Implantation dans le jardin public



## Les grilles d'arbres

**Type :** grille d'arbre Baltimore

**Matériaux :** fonte

Son rôle est de protéger physiquement l'arbre contre les effets du piétinement et le tassement de la fosse de plantation



## Poubelle à tri sélectif

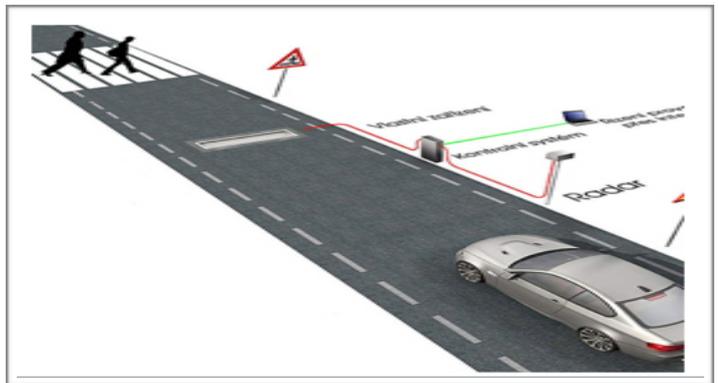
Pour mieux gérer les déchets ménagers



## Ralentisseur intelligent

Pour la sécurité routière et pour ne pas endommager les voitures

On a un radar qui détecte la vitesse de la voiture et qui active le ralentisseur que si cette dernière dépasse les 30 km/h



## Borne de recharge

Alimente grâce à l'énergie stockée par les smart grids



## **Conclusion generale**

le lotissement est l'un des modes le plus important du processus d'urbanisation spatiale. Il se présente à la fois comme le moyen destiné à répondre aux besoins en maisons individuelles et nous donne une projection claire de la croissance future de la ville.

Malheureusement en Algérie le lotissement résidentiel souffre de plusieurs dysfonctionnements réglementaire et technique qui rendent la différence entre lui et le lotissement spontané quasi inexistante

Dans ce mémoire on a essayer de ressortir les maux dont souffre le lotissement résidentiel en Algérie sur le plan urbain architectural et technique pour pouvoir proposé un nouveau visage de ce dernier.

Notre projet a pour but de refaire vivre le lotissement, lui donner plus de dynamique avec une architecture contemporaine dans l'air du temps et une philosophie écologique pour le projeté dans une perspective de développement durable. A fin de répondre au besoins de notre société moderne qui ne cesse d'évolué sur le plan social et économique et qui devient de plus en plus exigeante sur la notion du confort d'habité.

## Bibliographie

### Livres , revues et conférences

---

- . **ALEXANDROFF G. et J.-M., (1982)** : Architecture et Climat, Ed. Berger- Levrault, Paris,
- . **JACQUE REPIQUET ET LAURENCE DUCA** :construire en bois aujourd'hui
- . **LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BATIMENT EN ALGERIE** : Développement d'un guide d'aide à la conception pour les zones semi-arides 4ème Conférence Internationale des Energies Renouvelables 20 - 22 décembre 2016- Hammamet, Tunisie
- . L'historique du lotissement par **Le Professeur Hubert CHARLES** Journée organisée par l'Atelier d'urbanisme des Géomètres-Experts de la Région de Marseille 20/02/2013
- . Frey Jean-Pierre. Le lotissement : contenu et évolution du concept. In: Villes en parallèle, n°14, juin 1989. La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui.
- . Fragmentation et compacité des lotissements dans le post-suburbain en Californie du Sud  
**Renaud Le Goix** :Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier: Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter., Oct 2012, Saint Briec, France. Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier: Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter., 2013.
- . **Developper sa commune** :Le lotissement résidentiel Programmation, conception et gestion publication du C.A.U.E d'Eure-et -Loir
- . **Lou Herrmann** le lotissement, quels potentiels pour l'organisation d'une production qualifiée de la ville ordinaire ? Pour une approche morphologique du lotissement , Les Cahiers du Développement Urbain Durable
- . **Gournay Isabelle**, « Levitt France et la banlieue à l'américaine : premier bilan », *Histoire urbaine*, 2002/1 n° 5, p. 167-188. DOI : 10.3917/rhu.005.0167
- . **Wissam Meziane**, « Les limites du droit algérien dans la promotion de la qualité de l'environnement bâti » .115-126 ,1998 | إنسانيات 5 / *Insaniyat*
- . **Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Michel Léger, Bernard Le Roy, Marine Le Roy** Lotir les lotissements: Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel (IPRAUS)
- . Le lotissement histoire d'une architecture sans histoire Une exposition conçue et réalisée par le ministère de la Culture et de la Communication, direction générale des Patrimoines (FRANCE) 2 février – 9 mars 2015.
- . **Atelier B.R.I.C. Architectes + Urbaniste** étude de visualisation densités résidentielles bruts communauté métropolitaine de Montreal mai 2017
- . **M. Ferrand, M. Le Roy, B. Le Roy - G. Desgrandchamps - J.M. Léger** : lotir les lotissements Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel , Recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité juillet 2008
- . **Brenda Kelley**, Le design de conservation de lotissements Les principes de Design de collectivité durable (DeCod) «Trousse d'outils pour les municipalités» Développement Durable Bathurst, janvier 2009.

## Mémoires et thèses

- . **Mustapha Kamel Khalfaoui** : La conformité de l'habitat individuel des lotissements dans la ville de Khenchela, cas du lotissement Ennasr, memoire de magister Université Mohamed Khider – Biskra 2012
- . **Julie Ellen** : l'ecoconstruction Université Paris I - Panthéon Sorbonne Université Paris II – Panthéon Assas Master 2 Recherche Droit de l'Environnement 2006-2007
- . **Martin Lalonde**, La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de Maître ès science en Anthropologie université de Montreal Département d'Anthropologie Faculté des arts et sciences Avril 2010
- . **Hammari Nour Eddine** : Habitat "Auto-Construit" à Batna, Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» mémoire de magister Université Mentouri Constantine novembre 2011

## Site internet

---

- . <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/lotissement.php> **consulté le 12/01/2019 13H45**
- . <http://www.mhuv.gov.dz/> **consulté le 18/12/2018 10H32**
- . [http://marjolaineboutinsweet.npd.ca/sites/default/files/multisite/133438/field\\_content\\_files/20170426\\_-\\_recherche\\_speculation\\_immobiliere\\_marjolaine\\_boutin-sweet\\_2017\\_0.pdf](http://marjolaineboutinsweet.npd.ca/sites/default/files/multisite/133438/field_content_files/20170426_-_recherche_speculation_immobiliere_marjolaine_boutin-sweet_2017_0.pdf) **consulté le 22/02/2019 17H28**
- . <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf> **consulté le 19/12/2018 11H06**
- . <https://e-rse.net/definitions/definition-developpement-durable/#gs.gtsmui> **consulté le 29/12/2018 00H42**
- . [https://www.iisd.org/pdf/2009/sd\\_timeline\\_2009\\_fr.pdf](https://www.iisd.org/pdf/2009/sd_timeline_2009_fr.pdf) **consulté le 03/04/2019 12H01**
- . <http://www.miqcp.gouv.fr/images/Guides/documentPDF/g8texte.pdf> **consulté le 23/01/2019 15H21**
- . <https://www.avise.org/articles/habitat-durable-de-quoi-parle-t-on> **consulté le 15/11/2018 18H39**
- . <https://www.e-rt2012.fr/explications/conception/explication-architecture-bioclimatique/> **consulté le 18/11/2018 21H58**



## **Bibliographies**

## Livres , revues et conférences

---

- . **ALEXANDROFF G. et J.-M., (1982)** : Architecture et Climat, Ed. Berger- Levrault, Paris,
- . **JACQUE REPIQUET ET LAURENCE DUCA** :construire en bois aujourd'hui
- . **LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BATIMENT EN ALGERIE** : Développement d'un guide d'aide à la conception pour les zones semi-arides 4ème Conférence Internationale des Energies Renouvelables 20 - 22 décembre 2016- Hammamet, Tunisie
- . L'historique du lotissement par **Le Professeur Hubert CHARLES** Journée organisée par l'Atelier d'urbanisme des Géomètres-Experts de la Région de Marseille 20/02/2013
- . Frey Jean-Pierre. Le lotissement : contenu et évolution du concept. In: Villes en parallèle, n°14, juin 1989. La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui.
- . Fragmentation et compacité des lotissements dans le post-suburbain en Californie du Sud  
**Renaud Le Goix** :Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier: Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter., Oct 2012, Saint Brieuc, France. Les 4èmes rencontres urbaines de Mazier: Vivre la rénovation : Les nouveaux modes d'habiter., 2013.
- . **Developper sa commune** :Le lotissement résidentiel Programmation, conception et gestion publication du C.A.U.E d'Eure-et -Loir
- . **Lou Herrmann** le lotissement, quels potentiels pour l'organisation d'une production qualifiée de la ville ordinaire ? Pour une approche morphologique du lotissement , Les Cahiers du Développement Urbain Durable
- . **Gournay Isabelle**, « Levitt France et la banlieue à l'américaine : premier bilan », *Histoire urbaine*, 2002/1 n° 5, p. 167-188. DOI : 10.3917/rhu.005.0167
- . **Wissam Meziane**, « Les limites du droit algérien dans la promotion de la qualité de l'environnement bâti » .115-126 ,1998 | إنسانيات 5 / *Insaniyat*
- . **Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Michel Léger, Bernard Le Roy, Marine Le Roy** Lotir les lotissements: Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel (IPRAUS)
- . Le lotissement histoire d'une architecture sans histoire Une exposition conçue et réalisée par le ministère de la Culture et de la Communication, direction générale des Patrimoines (FRANCE) 2 février – 9 mars 2015.
- . **Atelier B.R.I.C. Architectes + Urbaniste** étude de visualisation densités résidentielles bruts communauté métropolitaine de Montreal mai 2017
- . **M. Ferrand, M. Le Roy, B. Le Roy - G. Desgrandchamps - J.M. Léger** : lotir les lotissements Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel , Recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité juillet 2008
- . **Brenda Kelley**, Le design de conservation de lotissements Les principes de Design de collectivité durable (DeCod) «Trousse d'outils pour les municipalités» Développement Durable Bathurst, janvier 2009.

## Memoires et thèses

---

- . **Mustapha Kamel Khalfaoui** : La conformité de l'habitat individuel des lotissements dans la ville de Khenchela, cas du lotissement Ennasr, memoire de magister Université Mohamed Khider – Biskra 2012
- . **Julie Ellen** : l'ecoconstruction Université Paris I - Panthéon Sorbonne Université Paris II – Panthéon Assas Master 2 Recherche Droit de l'Environnement 2006-2007
- . **Martin Lalonde**, La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de Maître ès science en Anthropologie université de Montreal Département d'Anthropologie Faculté des arts et sciences Avril 2010
- . **Hammari Nour Eddine** : Habitat "Auto-Construct" à Batna, Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» mémoire de magister Université Mentouri Constantine novembre 2011

## **Site internet**

---

- . <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/lotissement.php> **consulté le 12/01/2019 13H45**
- . <http://www.mhuv.gov.dz/> **consulté le 18/12/2018 10H32**
- . [http://marjolaineboutinsweet.npd.ca/sites/default/files/multisite/133438/field\\_content\\_files/20170426\\_-\\_recherche\\_speculation\\_immobiliere\\_marjolaine\\_boutin-sweet\\_2017\\_0.pdf](http://marjolaineboutinsweet.npd.ca/sites/default/files/multisite/133438/field_content_files/20170426_-_recherche_speculation_immobiliere_marjolaine_boutin-sweet_2017_0.pdf) **consulté le 22/02/2019 17H28**
- . <http://maurois-col.spip.ac-rouen.fr/IMG/pdf/evolutionhabitat.pdf> **consulté le 19/12/2018 11H06**
- . <https://e-rse.net/definitions/definition-developpement-durable/#gs.gtsmui> **consulté le 29/12/2018 00H42**
- . [https://www.iisd.org/pdf/2009/sd\\_timeline\\_2009\\_fr.pdf](https://www.iisd.org/pdf/2009/sd_timeline_2009_fr.pdf) **consulté le 03/04/2019 12H01**
- . <http://www.miqcp.gouv.fr/images/Guides/documentPDF/g8texte.pdf> **consulté le 23/01/2019 15H21**
- . <https://www.avise.org/articles/habitat-durable-de-quoi-parle-t-on> **consulté le 15/11/2018 18H39**
- . <https://www.e-rt2012.fr/explications/conception/explication-architecture-bioclimatique/> **consulté le 18/11/2018 21H58**