

Université de Bourgogne
Centre de Recherche Scientifique
Université de Bourgogne
Faculté des Lettres, des Arts et des Sciences



Actes du Septième Colloque
du Département de Géographie

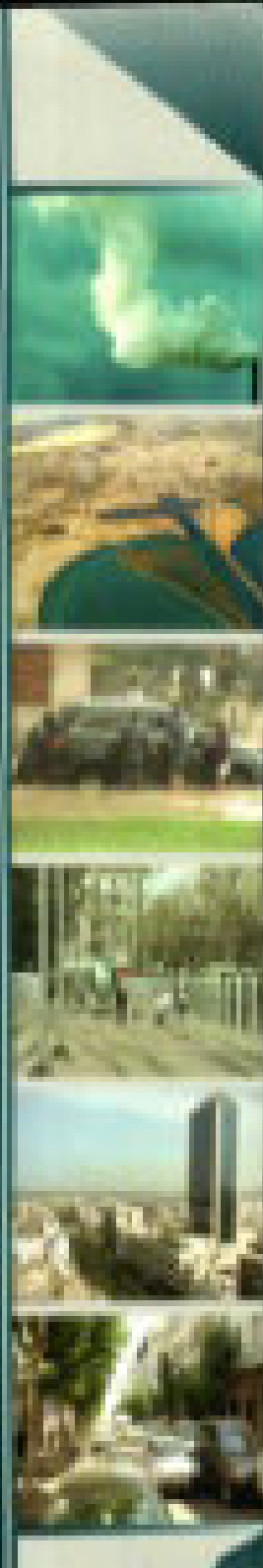
Villes : Dynamiques, Climat et Environnement

16-18 mars 2008

Tout est relatif par :

Dr. Isabelle G. POISSON
Dr. Stéphane POISSON

Tout 2008



DE LA THEORIE A LA PRATIQUE : PAR QUELS MECANISMES EST REGI LE DEVELOPPEMENT SPATIAL DES VILLES MOYENNES ALGERIENNES CAS DES LOTISSEMENTS RESIDENTIELS PERIPHERIQUES DE LA VILLE DE M'SILA

hynda BOUTABBA 1, mohamed MILI 2 et hadda Mezrag 3
1 Institut de gestion des techniques urbaines Université de M'sila
E-mail : hyndabm@caramail.com

2 Institut de gestion des techniques urbaines Université de M'sila
E-mail : mili.mohamed@yahoo.fr

3 Institut de gestion des techniques urbaines Université de M'sila
E-mail mezrag_hadda@yahoo.fr

Mots clé : Aménagement en milieu urbain, Lotissement résidentiel, opération d'urbanisme, transgression réglementaire

Résumé

Nous assistons et ceci à l'échelle mondiale, en ce troisième millénaire à un développement urbain tumultueux. En effet les villes s'étendent en surface, poussent en hauteur et se présentent sous des aspects distincts. Témoins de cette évolution spatiale, l'interrogation sur les moyens dont disposent les techniciens : urbanistes, architectes et aménagistes pour la maîtriser s'impose avec une force accélérée et s'avère d'une utilité capitale.

L'un des plus importants modes de cette évolution et sans doute le plus sollicité est le lotissement

Définit d'une façon théorique comme étant un mode de circulation du sol, lié à un mode d'occupation de l'espace, à un mode de production du logement et à un mode d'habiter ; Il présente d'un point de vue pratique à la périphérie de la ville de M'sila (Algérie) une logique d'organisation peu apparente et arrive difficilement à se distinguer de l'extension urbaine illicite. Il se voit accusé de plusieurs défauts : dépourvu de composition urbaine, consommateur d'espace et générateur d'isolement engendrant ainsi des étendues tristes et monotones, témoins d'une incompréhension et une "myopie" dans l'appréciation de la réalité nouvelle de l'espace socio physique urbain et contemporain

Ce mode d'urbanisation spatiale à savoir le lotissement résidentiel légal semble s'apparenter à une organisation anarchique et se trouve matérialisé par une transgression des conceptions pédagogiques voulues par le législateur. Cette

transgression apparaît à plusieurs niveaux, sous des formes distinctes et maniée par différents acteurs urbains.

Dans le présent papier, nous allons essayer de démontrer les mécanismes et enjeux relatifs à chacun des acteurs mêlés à cette opération d'urbanisme ainsi que les répercussions sur la qualité urbaines et architecturales de ces lotissements

**FROM THEORY TO PRACTICE: BY WHICH MECHANISMS IS GOVERNED THE
SPATIAL DEVELOPMENT OF MEDIUM ALGERIAN CITIES
CASE OF PERIPHERAL RESIDENTIAL LOTS OF THE CITY OF M'SILA**

Keywords: arrangement (development) in urban zones, residential Lot, suburb, operation of town planning, regulatory transgression statutory malpractice

Abstract

*We are witnessing and at the world level, in the third millennium to a **tempestuous** urban development. Indeed cities **extend** on surface, grow in height and **appear under different aspects**. Witnesses of this spatial evolution, **the interrogation on the means that the technicians (town planners, architects and landscape architects) have and need to control and master her is imposed with an accelerated force and seems to have a major utility***

*One of the most important modes of this evolution and **doubtless the most sought** is the subdivision (the lot)*

*This mode of **spatial urbanization to know the legal residential lot seems to be similar to an anarchy organization and is realized by a malpractice of the educational conceptions wanted by the legislator. This transgression (malpractice) appears to several levels, under different forms and handled by various urban actors***

In the present paper, we are going to try to demonstrate mechanisms and stakes relative to each of the actors involved with this operation of town planning and which are at the origin of its failure.

الكلمات الرئيسية : التخطيط في المناطق الحضرية، التجزئات الترابية، عمليات التخطيط و التعمير،
التجاوزات القانونية

ملخص

نحن نشهد خلال هذه الألفية الثالثة وعلى المستوى العالمي تنمية حضرية صاخبة ، فالمدن تتوسع على السطح، تنمو عموديا وبأشكال مختلفة مما يجعل التقنيين من مسيري المدينة والمهندسين المعماريين و العمرانيين في تساعل دائم على مدى نجاعة ميكانيزمات التوسع العمراني

إن التوسع العمراني الذي عرفته المدن الجزائرية شأنها شأن باقي المدن العالم الثالث تسأل منذ نهاية الثمانينيات وبداية هذه العشرية أحد أهم المسارات المولدة للفضاء العمراني ألا وهي التجزئات الترابية

إن النمو السريع في عدد السكان والذي تشهده خاصة المدن الكبيرة الحجم والمتوسطة في الجزائر، جعل من المعنيين يفكرون في محاولة إيجاد الحلول اللازمة لامتصاص الأزمة وللتحكم في توسع هذه المدن، وذلك بالاعتماد على تخطيط التجزئات الترابية، هذه الأخيرة التي تعرف نظريا كوسيلة لحركة التربة مرتبطة بطريقة شغل الفراغ وإنتاج السكن، إلا أنها من وجهة نظر وعلى أرضية الواقع لا تمثل في ضواحي مدينة المسيلة هذا النظام الحضري المنشود بل على العكس تماما تترجم تجمعات سكنية لا تختلف كثيرا عن التجمعات الفوضوية

نظريا إن التجزئة الترابية تشكل نقطة تلاقي و نقطة التقاء لهواية (بالنسبة للمستعمل) وفائدة (بالنسبة لمسير المدينة) لكن الحقيقة وفي واقع الميدان ومن وجهة النظر التطبيقية تعتبر هذه الأهمية صعبة المنال .

أين المشكل ومن أين يأتي ؟

هذه الدراسة في مجملها تحاول أن تكشف الأبعاد والميكانيزمات التي هي أصل عدم نجاح التجزئات الرسمية المصرحة قانونيا بمدينة المسيلة ، وهذا عبر تحليل دور كل عامل حضري مدمج ومعني بهذه العملية

1. Introduction

Le développement de la ville de M'sila comme dans la plus part des villes algériennes, interroge depuis la fin des années 1980 et le début de cette décennie l'un des processus fondamentaux générateur de l'espace urbain : le lotissement. La majeure partie de la production du logement dans la ville de M'sila est constituée de maisons individuelles implantées dans des lotissements. L'attrait donc des M'siliens pour ce type d'habitat est très grand. D'une part c'est un mode de valorisation sociale, consolidé par l'idée de liberté et d'épanouissement. D'autre par c'est un outil de développement urbain de gestion et de contrôle.

L'origine de notre réflexion est le constat suivant : le lotissement constitue la rencontre d'une passion (**l'usager**) et d'un intérêt (**gestionnaire de la ville**) ; or en réalité du point de vue urbain, social, spatial et réglementaire, le lotissement ne reflète pas cette importance.

Quel est donc le problème ? D'où provient cette discordance ?

- Es-ce de la part du lotisseur qui ne respecte pas les étapes réglementaires de la production du lotissement?
- Es-ce de la part de l'agent contrôleur qui est absent ?
- Es-ce de la part de l'usager qui ne respecte pas son permis de construire ?

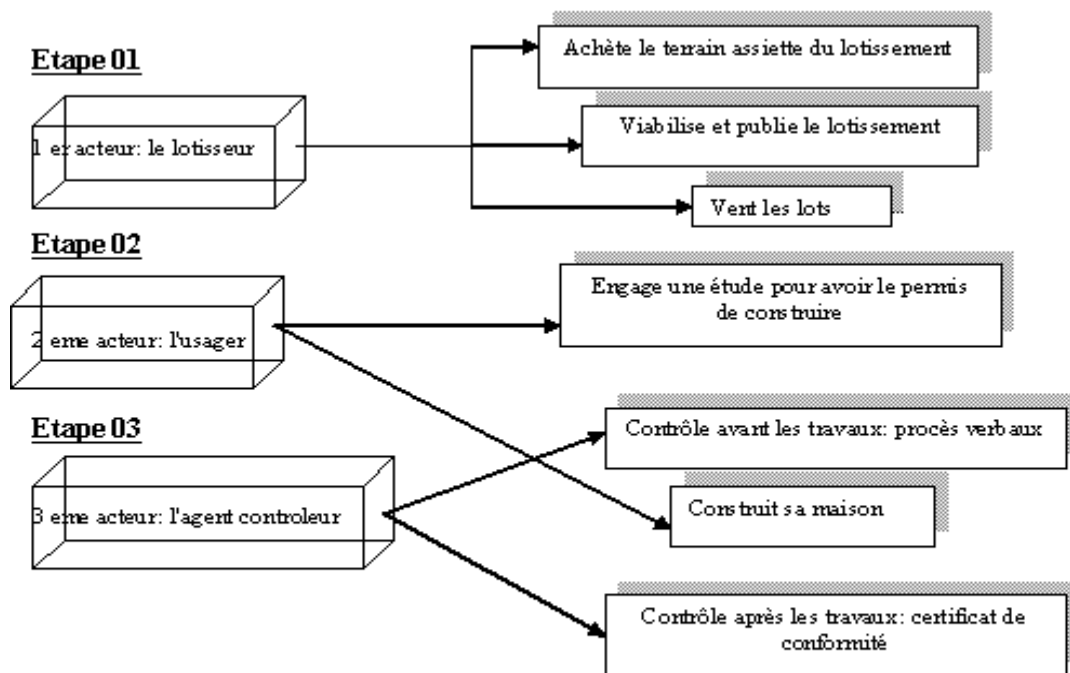


Figure1. Différents acteurs et maillons de la chaîne de construction du lotissement
The different actors and links in the chain of construction in a subdivision

La production du lotissement est matérialisée par une transgression des conceptions pédagogiques voulues par le législateur. Ces formes se manifestent par deux procédures : une officielle et une autre parallèle. La première renvoie à un model techniciste proposé par l'état la deuxième à une pratique appropriée :

- Au mode réel des promoteurs et des agents contrôleur avec toutes ses failles et ses difficultés;
- Au mode de vie des personnes concernées par cet habitat.

2. Premier acteur : le lotisseur

Trois organismes se divisent la procédure d'élaboration du lotissement en Algérie. Deux d'entre eux sont étatiques : L'agence locale de gestion et de régulation foncière et urbaine et l'agence locale d'aménagement et de développement du logement (A.A.D.L). Le troisième organisme et le secteur privé

2.1 Procédure réglementaire officielle de la production du lotissement

Officiellement la production du lotissement passe par plusieurs étapes qui se résument comme suit :

Transfère du terrain - Etude du lotissement - attribution du permis de lotir - Viabilisation du lotissement - Publication du lotissement - Cession des lots

2.2 - Procédure réellement appliquée de la production du lotissement

Ces organismes doivent en principe suivre la procédure " officielle " indiquée dans la réglementation en vigueur. Or ces organismes ne la respectent pas ou plutôt la respectent à un certain degré, en adoptant une autre procédure qu'on a qualifiée de " parallèle ".

L'agence foncière ; saute dans la plus part des cas l'étape de la viabilisation et de la publication du lotissement et parfois même la première étape du le transfert terrain donc on opérant sur des terrains qui ne lui appartient pas

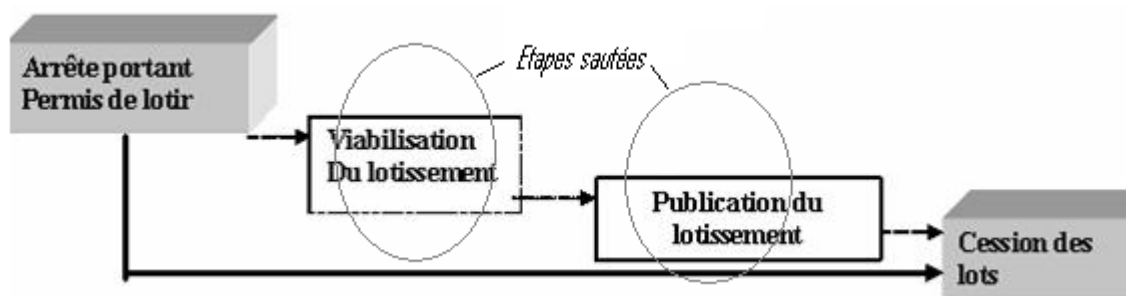


Figure 2. Procédure de production du lotissement suivie par l'agence foncière
Production procedure of the subdivision followed by the agency land

2.3 - Conséquences sur la qualité architecturale

Poussé par une longue période d'attente, l'acquéreur du lot demande à construire sa maison. D'une part le lotisseur ne lui délivre pas un acte de possession étant donné que le lotissement n'est pas encore publié par défaut de viabilisation ou pas manque de transfert du terrain. D'autre part l'administration concernée ne lui délivre pas un permis de construire faute d'acte de possession du lot du terrain

L'acquéreur est donc contraint de construire sa maison dans l'illégalité, sans permis de construire et généralement sans faire appel à un architecte. Le résultat est une maison illicite qui ne répond pas aux normes et règles architecturales et urbanistiques officielles

2.4 - Conséquences sur la qualité urbaine et technique

Viabilisation partielle (existence de réseaux urbains mais manque de travaux d'aménagements) Branchement anarchique sur les différents réseaux et empiètement sur la rue. Etant donné que le lotissement n'est pas publié, il peut faire une densification à tout moment donc à une répartition du parcellaire au détriment

- Des espaces extérieurs (verts, de jeux et de regroupements) ;
- Des équipements ;
- De la taille des lots de terrains.

3. Deuxième acteur : l'agent contrôleur

En Algérie, selon l'article 02 du décret exécutif n° 95-318 du 14 octobre 1995, les infractions à la législation sur l'urbanisme et la réglementation sont constatées par des agents désignés par :

- Les officiers et les agents de police judiciaire prévus par le code de procédure pénale ;
- Les inspecteurs d'urbanisme ;
- Les ingénieurs d'état et les architectes ayant une expérience de 02 années au minimum dans le domaine de l'urbanisme ;
- Les ingénieurs d'applications ayant une expérience de 03 années ;
- Les administrateurs ayant une expérience de 04 années ;
- Les techniciens supérieurs et les techniciens ayant respectivement une expérience de 04 années et de 05 années.

3.1 Procédure réglementaire officielle de contrôle du lotissement

Les agents de contrôle dressent selon les cas différents procès-verbaux. Ces procès se résument, pendant les travaux (lors de la réalisation des bâtisses), comme suit :

- Le procès verbal de constat d'infraction à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme et de sanction pécuniaire ;
- Le procès verbal d'injonction de mise en conformité ;
- Le procès verbal d'injonction de suspension de travaux ;
- Le procès verbal de poursuite des travaux après injonction de suspension.

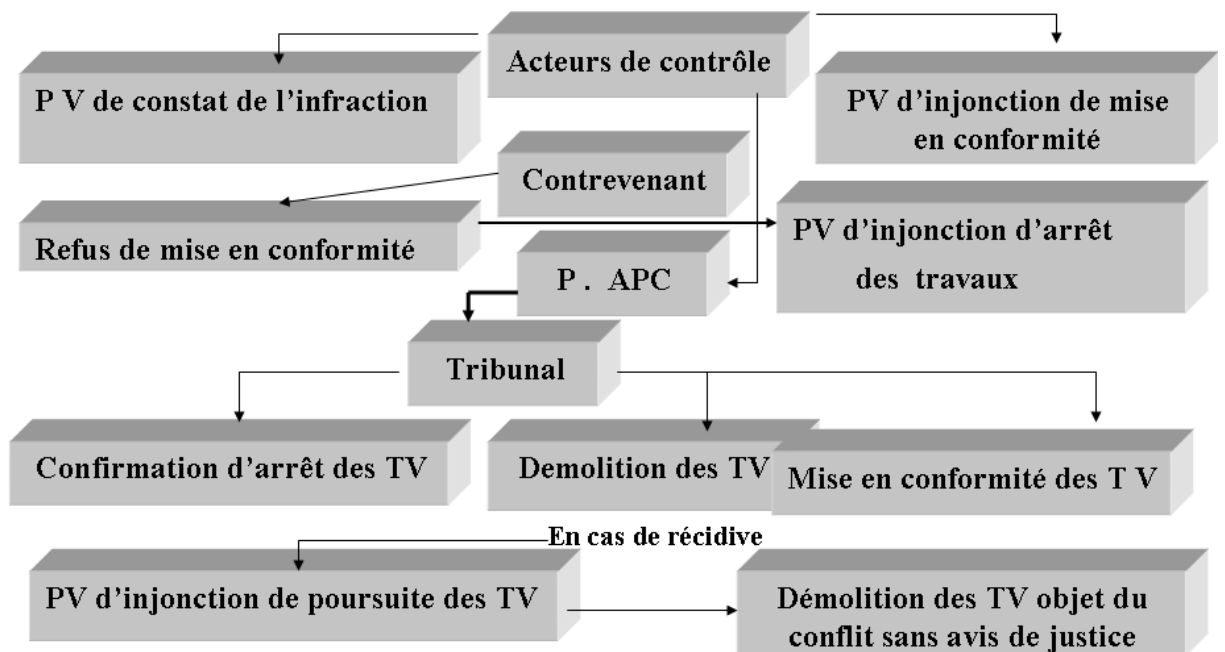


Figure3. Procédure officielle de contrôle et de sanction de l'opération du lotissement
An official control procedure and sanctioning of the operation of the subdivision

Après les travaux, cette opération se résume en la délivrance du certificat d'acquiescement et de mise en conformité.

3.2 - Procédure réellement appliquée du contrôle du lotissement

Les agents de contrôle dressent les P.V, en cas de refus de mise en conformité du contrevenant, un procès-verbal d'injonction d'arrêt des travaux, lui est adressé. Le président de l'APC est informé suivant l'urgence du cas soit, il tranche autrement dit ordonne la démolition de la bâtisse (au cas où la construction présente un danger public ou se trouve au milieu de la rue) soit transmet l'affaire en justice. Deux situations sont à constater :

3.2.1 - Situation informelle ou blocage volontaire

Le dossier est bloqué au niveau du président de l'APC sans aucune explication sauf celle donnée par les agents de contrôle faisant allusion aux nombreuses interventions de certains groupes de pression et parfois de certaines liaisons de parenté.

3.2.2 - Situation conflictuelle ou "le laisser aller"

Le dossier est transmis en justice, plusieurs mois après et aussi paradoxalement que cela puisse paraître, la justice, renvoie le dossier dans la plus part des cas portant étiquette de "non spécialisation", malgré l'existence de la chambre administrative au niveau du tribunal.

3.3 - Conséquences

Le dossier prend des mois pour qu'il soit étudié ou au pire des cas un procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux soit établi. Ce temps perdu joue en faveur du contrevenant, qui sachant qu'il est en situation irrégulière fait tout son possible pour terminer la construction de sa maison avant la deuxième visite de la police d'urbanisme.

Devant le fait accompli, devant une construction en dur, à un stade bien avancé, rend l'application de la réglementation et la décision de la justice (si elle existe) ou la décision du président de l'APC problématique. Le conflit arrive à son apogée si la construction est déjà occupée car cela suppose non seulement ruiner l'intervenant qui a tout investi dans sa construction, mais aussi l'expulser sans contre partie ce qui devient encore plus problématique.

4. Troisième acteur: l'usager.

La procédure officielle stipule qu'une fois l'acquéreur achète un lot de terrain moyennant un acte de propriété notarié, il se rend chez un bureau d'étude pour l'obtention du plan souhaité de sa bâtisse. Ce jeu de plans ainsi qu'une demande sont déposés au niveau de l'assemblée populaire communale (A.P.C) en vue d'obtention d'un permis de construire. Ce jeu de plan doit en plus de sa conformité avec le cahier des charges du lotissement, refléter les espérances et le parti architectural désirés du demandeur. Cependant

d'après notre enquête ; de la centaine des habitations analysées, seulement 25% ont respecté à 100%. La partie graphique du permis de construire, le reste l'ont respecté à un certain degré en introduisant des modifications

4.1 -Modifications enregistrées

Au cours de l'étude des transformations enregistrées par les habitants, nous nous sommes limités aux éléments qui ont une incidence directe sur le paysage urbain

Il arrive qu'une même maison fait l'objet de plusieurs types de transformations à la fois

Tableau 1. Modifications enregistrées
Saved changes

	N°	Modifications enregistrées	Nombre de cas
Au niveau du plan	01	Rétrécissement de la cour	38
	02	Agrandissement de la cour	08
	03	Rajout d'un garage	29
	04	Annexion de la véranda	08
	05	Remplacement de la véranda	02
	06	Dépassement de la hauteur ou rajout d'un niveau	05
Au niveau de la	07	Dépassement de la hauteur du mur	10

façade		de clôture	
	08	Trams formation du balcon	09
	09	Trams formation des dimensions et de la forme des ouvertures	35

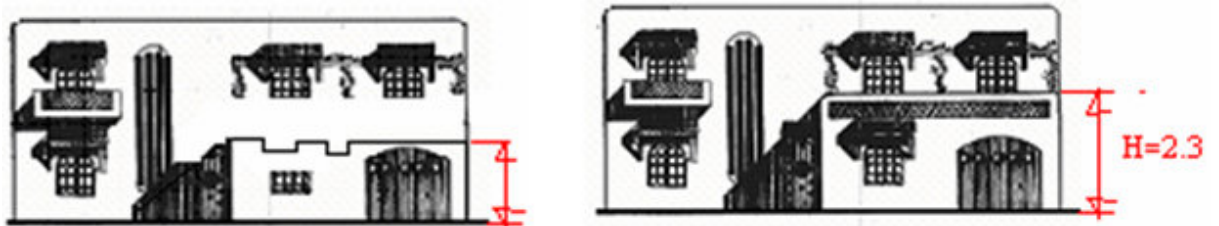


Figure 4. Modification des murs de clôtures
Changing walls fences

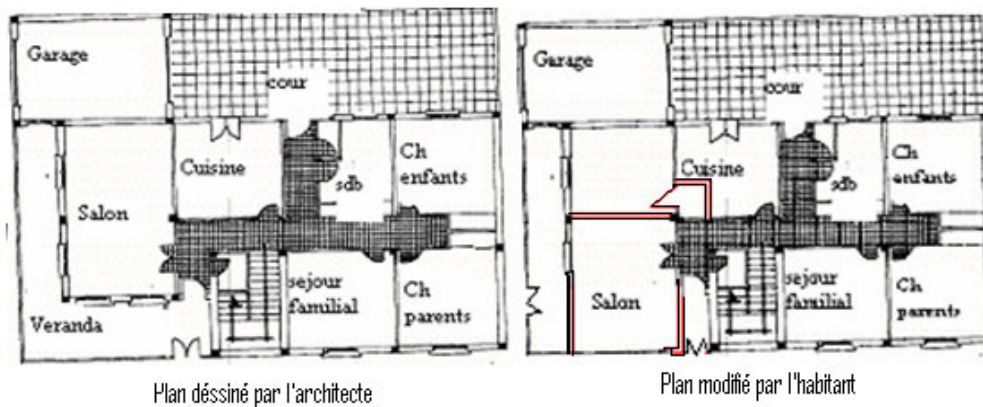


Figure 5. Récupération de la véranda
Retrieving of veranda

4.2 - Conséquences

Déphasage entre le plan proposé et le plan réalisé
Qui s'interprète par :

- Rejet du permis de construire (qui est régit par une réglementation d'urbanisme notamment le coefficient d'occupation du sol COS et le coefficient d'emprise au sol CES qui ne prend pas en considérations

les besoins socio physiques de l'utilisateur et aille à l'encontre de ces pratiques locales) ;

- Non-respect des clauses du cahier des charges (bâti, non- bâti ; hauteur de R+1 ; L'interdiction d'avoir plus d'un garage

5. Conclusion

On remarque un décalage entre une série d'objectifs affirmés de la croissance urbaine par le biais des procédures réglementaires officielles d'élaboration, de contrôle du lotissement et la pratique effective sur le terrain des infractions

Théoriquement la réglementation est claire mais c'est son application qui fait défaut. Ceci a conduit à des conséquences néfastes sur l'image du lotissement et par conséquent sur celle de la ville

Du point de vue socio –spatial ou non superposition des pratiques sociales avec les pratiques spatiales qui se traduit par :

- La perte de la notion de quartier et de la notion de voisinage. Le lotissement renvoi à une notion de découpage parcellaire "en trois dimensions" ;
- Le rejet et l'in appropriation de l'espace extérieur avec toutes ses composantes.

Du point de vue fonctionnel ou pluralité aberrante :

Le lotissement résidentiel périphérique de M'sila ne possède pas une vocation claire et bien déterminée et au lieu de constituer une unité, il constitue plutôt une pluralité et un amalgame fonctionnel et typo morphologique

Du point de vue urbain et architectural

Du point de vue urbain la façade urbaine des différents lots est reléguée au dernier rang, mélangeant ainsi des résidences achevées à d'autres inachevées et en en perpétuel chantier avec des barres d'attente en permanence, et dénonçant un tracé dégradant du paysage urbain des lotissements de la périphérie.

6. Bibliographie

Benamrane D., 1980. *Crise de l'habitat*, SNED, 35p.

Benmatti N.A., 1982. *L'habitat du tiers monde*, SNED, 156p

Benmatti N.A., 1982. *L'habitat du tiers monde*, SNED, 156p

- Bergel J.L., 1976. *Regard sur les lotissements*, librairie technique, 105p
- Boutabba H., 2001. *le lotissement résidentiel légal entre la procédure officielle et la procédure parallèle cas de la ville de M'sila*, thèse de magistère non éditée, université de M'sila,
- Ciaudo J., Boury P., 1979, *Guide du lotissement*, moniteur, 22p.
- Christine M., 1995. *Lotissements et pratiques sociales*. Thèse de magistère non éditée, université de Toulouse, 90p.
- Cassaigne B., 2006, Habiter. (www.Ceras-projet.org › Projet › 2006 › n°294 › Dossier.
- Compagnac E., 1989, *Racines historiques du lotissement*, 174p Hafiane A., 1989. *Les défis à l'urbanisme*, office des publications universitaire, 126p.
- Olivier de Sardan J.P (1995), la politique du terrain, sur la production des données en anthropologie. », Enquête, n°1, P.78.
- Rapport de recherche UMR CNRS, 2008, Cités territoires environnement et sociétés.
- Sedam N., 1995. *Dix années de lotissement, analyse critique en quête et sondage, perspectives d'amélioration*. Dunod, 120p.
- Stock M., l'habiter comme pratique des lieux géographiques
https://infoscience.epfl.ch/record/116358/files/stock_habiter_preprint.pdf