

## LES MUTATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES DE L'HABITAT INDIVIDUEL A CONSTANTINE.

BENSID Imene

Institut de Gestion des Techniques Urbaines. Université Constantine 3 Salah Boubenider, Algérie

Reçu le 09/07/2017 – Accepté le 07/02/2018

### Résumé

Les mutations architecturales et urbaines de l'habitat individuel restent le constat des lotissements et de leur forme urbaine.

Pour tous les cas de la ville de Constantine, il est tout le temps constaté le fait que la façade s'engageant sur la rue, par de grandes ouvertures (porte-fenêtre et balcon) qui ne sont malheureusement jamais utilisées par souci d'intimité. Chose qui confirme que la conception même des maisons et la manière de vivre des habitants ne sont pas en quadrature.

Certes la notion de modernisme, de développement durable et des qualités architecturales et urbaines nouvelles s'imposent en étant essentiellement des idées conceptuelles nécessaires.

Mais le retour aux sources est absolument vital, pour que l'habitant puisse profiter largement des espaces qui lui sont proposés tout en respectant sa manière de vivre.

**Mots clés:** habitat individuel, lotissement, qualité architecturale, qualité urbaine, forme urbaine.

### Abstract

The architectural and urban changes of the individual housing remain the observation of the subdivisions and their urban form.

For all the cases of the city of Constantine, it is all the time noted the fact that the facade engaging on the street, by large openings (French windows and balcony) which are unfortunately never used for the sake of intimacy. This confirms that the very design of the houses and the way of life of the inhabitants are not in quadrature.

Certainly the notion of modernism, sustainable development and new architectural and urban qualities is essential, being essentially necessary conceptual ideas.

But the return to the sources is absolutely vital, so that the inhabitant can take advantage largely of the spaces which are proposed to him while respecting his way of living.

**Keywords:** individual housing, subdivision, architectural quality, urban quality, urban form.

### المخلص

تعاني أغلب تحصيصات المدن في الفترة الأخيرة من عدة مشاكل من بينها مشكل التصميم، والتغييرات المعمارية و العمرانية من طرف السكان فالأسباب الرئيسية التي تعاني منها هاته التحصيصات هي عدم التلاؤم مع ثقافات و تقاليد مجتمعنا، إذ يجب إعادة نظر جذرية من أجل إيجاد تكامل يتطابق مع المبادئ و النظم التي تسيير عليها هاته المجتمعات.

حيث نلاحظ أن جميع واجهات المنازل و المظلة على الشارع متكونة من شرفات كبيرة، و التي للأسف الشديد تعتبر فضاعات مهدرة و غير مستعملة، و ذلك قصد الحفاظ على خصوصيات و حرمان المنازل.

من جهة أخرى، فإن المفهوم المعاصر للتنمية المستدامة و المظاهر المعمارية الحديثة تعد أمرا ضروريا في زماننا هذا من أجل مواكبة العصرية و التطور، و لكن الاستغناء عن أصالتنا و ثقافتنا و تقاليدنا تعد أمرا مستحيلا، إذ فلا بد للعودة إليها و احترام طريقة الحياة فيها مع الحفاظ، في أن واحد، على الاستغلال الأمثل لهذه الفضاءات المهذرة و الغير مستغلة.

**الكلمات المفتاحية:** المساكن الفردية، التحصيص، الجودة المعمارية، الجودة الحضرية والشكل الحضري. تغيير الواجهات.

## Introduction :

L'habitat en Algérie a été de tous temps une préoccupation majeure, aussi bien du citoyen que des pouvoirs publics, cependant l'effort a été porté sur la quantité de logements au détriment de la qualité de l'habitat.

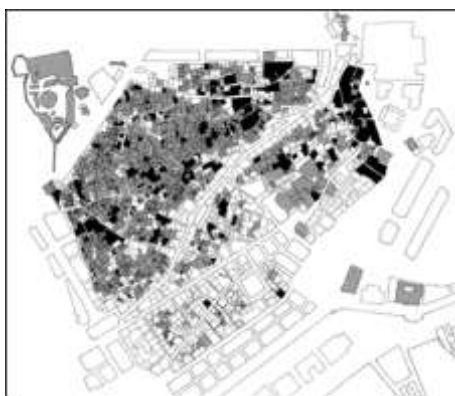
Le lotissement a été l'une des réponses et formules qui répondent à cette crise et l'un des cadres les plus appropriés à la participation des citoyens à l'effort de construction.

Force et de constater que les inconvénients des lotissements d'aujourd'hui deviennent très remarquables : un déficit énorme de qualités spatiales, sociales et urbaines, ce qui ne contribue pas dans le sentiment de bien-être individuel et collectif des habitants.

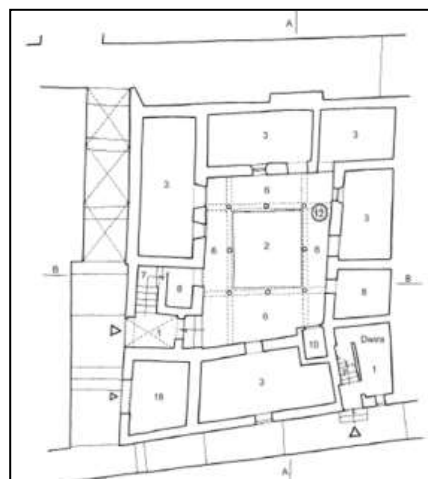
Dans le même temps, des résidences de haut standing sont souvent juxtaposées à des constructions sans référence architecturale, aux formes et contours variés. Plus encore, souvent un lotissement n'est jamais achevé donnant l'aspect d'un éternel chantier, quand c'est la construction qui est achevée, ce sont les voiries, l'éclairage, l'espace vert qui font défaut, même les propriétaires se mettent de la partie et contribuent grandement à la laideur de l'environnement (construction inachevée, bâtisse aux décors de briques nues..).

## 1. Genèse et apparition des lotissements à Constantine :

Le processus de développement de l'habitat individuel en Algérie à travers ses principales étapes de l'histoire dans les différents cadres juridique, urbain et architectural montre que la maison traditionnelle qui présente un espace habité adapté aux exigences culturelles jalousement préservé formait les racines de la maison individuelle.



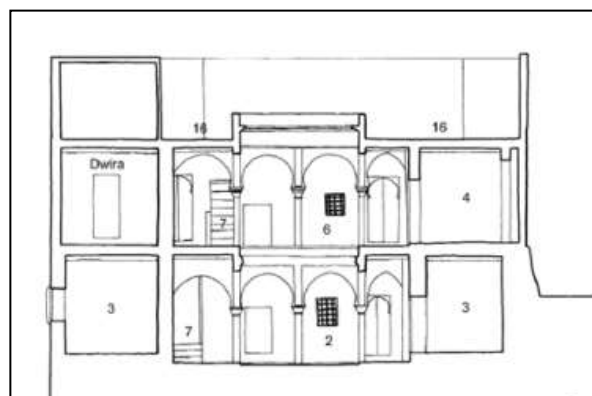
**Plan 1** : la Casbah d'Alger, état actuel du centre historique  
Source : INAS, Alger, 2003



**Plan 02**: Plan d'une maison arabe Source : INAS, Alger, 2003



**Photo1** : maison arabe (wast eddar)



**Plan 3** : Coupe d'une maison arabe Source : INAS, Alger, 2003

Mais depuis la période coloniale, la confrontation avec le mode de vie et en particulier le mode d'habiter occidental généré par la colonisation a déclenché des mutations de grandes envergures. Cette maison a subi à travers le temps des modifications et des bouleversements qui ont changé ses caractéristiques principales. Elle a subi également la modification des relations entre intérieur et extérieur du logement, se manifestant par le percement et l'agrandissement des ouvertures donnant sur la rue.

Après l'indépendance, l'Algérie avait opté pour un système politique social volontariste dans le secteur de l'habitat, c'est ainsi que pour ce secteur où la production de logement en milieu urbain devait être officiellement planifiée, développée et gérée par l'état, se révéla être en grande partie l'œuvre des particuliers.



**Plan 04:** Plan d'un quartier résidentiel colonial (Sidi Mabrouk)  
Source : Mémoire REDJEM, 2011



**Photo 02:** L'aspect original du lotissement pavillonnaire de « l'Ex Village Juif » (Sidi Mabrouk).  
Source : Mémoire Tlemsani.K 2003

Ainsi la maison individuelle trouve ses racines non seulement dans la forme traditionnelle mais s'inspire également du modèle des villas pavillonnaires construites pendant la période coloniale.



**Plan 05:** Plan d'aménagement de la cité Ryad  
Source : DUC, 2011

L'habitat individuel, notamment celui édifié dans le cadre des lotissements (public et privé), occupe une place essentielle dans le processus d'urbanisation des villes Algériennes.

Le lotissement reste indissociable de la maison individuelle. Celle-ci est définie par Pierre MERLIN (1996) comme : « une construction destinée à l'habitation

et occupée par un seul ménage », il considère qu'elle a été le mode d'habitat dominant dans l'urbanisation qui a accompagné la révolution industrielle.

Elle a été soumise à travers l'histoire à une évolution notable suite aux changements des usages contemporains de l'habitation qui tend vers tout ce qui est moderne.

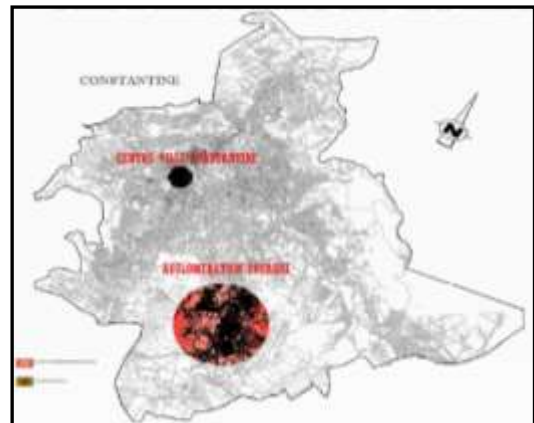
La réglementation du lotissement permet à ce dernier de devenir un moyen d'urbanisation permettant l'implantation des maisons individuelles dans un cadre urbain.

## 2 . Le cas du lotissement Bâb el Jedid à Zouaghi :

### 2.1- Présentation du périmètre d'étude :

La cité Zouaghi est située à la périphérie sud de Constantine sur le plateau de Ain el Bey, au à proximité de l'aéroport, elle s'étend sur un vaste territoire qui connaît la réalisation de plusieurs projets ; elle est divisée en plusieurs quartiers présentant des paysages différents.

Une lecture spatiale sur l'agglomération Zouaghi montre le caractère résidentiel de cette entité, le foncier réservé à l'habitat individuel est très important, par rapport à l'habitat collectif et au détriment des équipements et infrastructures.



**Plan 06:** Situation de l'agglomération de Zouaghi par rapport à la ville de Constantine  
Source : Urbaco

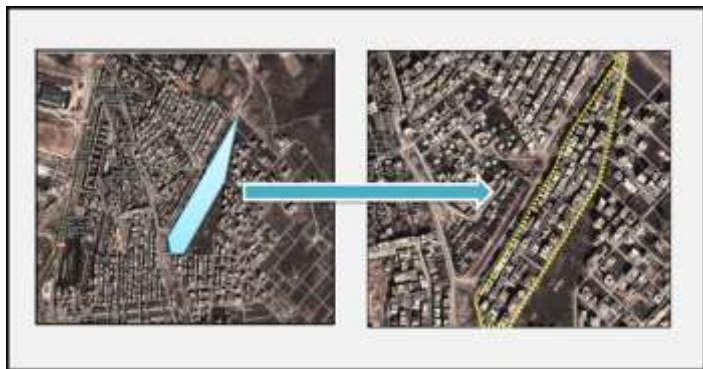


**Photo 03:** Image satellite représentant les différents quartiers de l'agglomération de Zouaghi  
Source : Google Earth 2013, Traitement : Auteur 2015

## 2.2- Présentation du cas d'étude :

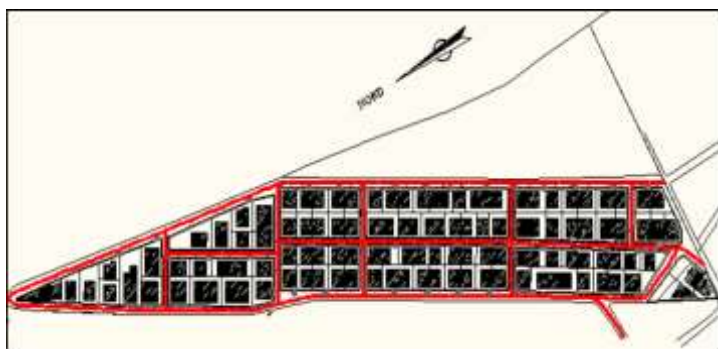
Le lotissement Bab Djdid est d'une superficie de 11 hectares et une forme trapézoïdale. Il est constitué par 116 lots, dont :

- 108 lots construits en logements individuels, le reste des lots est réparti comme suit :
- 3 lots ont servi d'assiette foncière à la construction d'une clinique.
- 5 lots les travaux n'ont pas été engagés.



**Photo 04,05:** Images satellites représentant le plan du lotissement

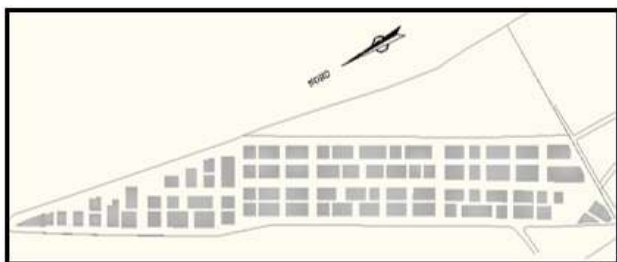
Source : Google Earth 2013, Traitement : Auteur 2015



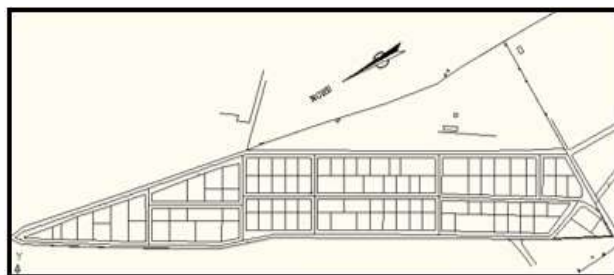
**Plan07:** Plan réglementaire du lotissement Bab Djdid représentant le réseau viaire Traitement : Auteur 2015

## 2.3. Structure physique et composition urbaine :

La composition urbaine du quartier montre que les groupements de constructions sont organisés en masse compacte, ainsi le constat de l'occupation parfaite du terrain par le bâti, le COS et le CES ne sont pas respectés dans la majorité des constructions, et le dépassement de la zone non aedificandi ZNA.



**Plan 08:** Densification au sol du lotissement Bab Djdid (Traitement : auteur 2015)



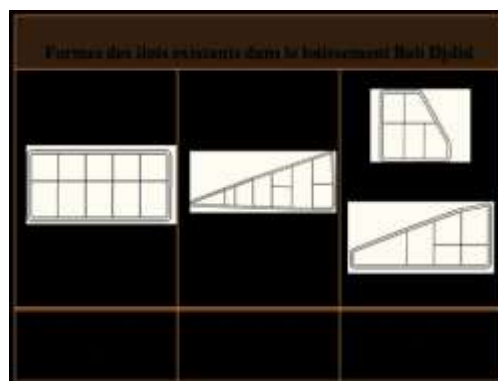
**Plan 09:** occupation au sol du lotissement Bab Djdid (Traitement : auteur 2015)

## 2.4 Les éléments constitutifs du lotissement :

### 2.4.1 Caractéristiques des îlots

La présence de plusieurs formes des îlots, ces formes résultent essentiellement de la forme et la morphologie du terrain ainsi que la trame viaire, qui les mettent en contiguïté et/ou en face les uns aux autres.

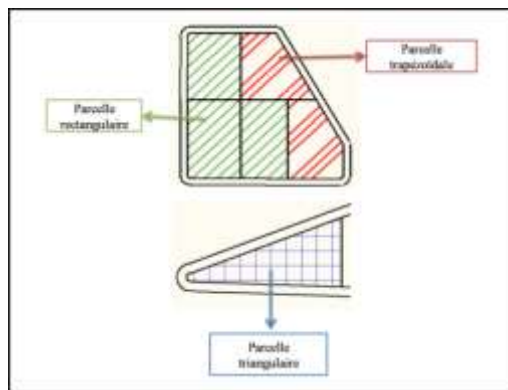
Parmi les formes qui dominent dans le lotissement il existe celles qui prennent la forme rectangulaire ou triangulaire et d'autres marquées par la forme d'un trapèze.



**Tableau 01 :** Formes des îlots existant (Auteur 2015)

### 2.4.2. Caractéristiques des parcelles :

La plupart des parcelles du lotissement se caractérisent par une forme rectangulaire, les dimensions varient d'une parcelle à l'autre. Sans oublier qu'il existe encore d'autres formes irrégulières mais qui se rapproche souvent du trapèze.

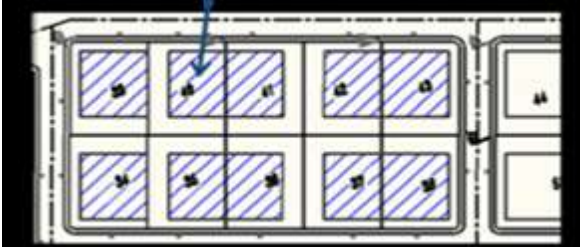


**Figure01:** Formes de parcelles existant dans le lotissement (Auteur 2015)

**2.4.3 - Caractéristiques des constructions dans le lotissement :**

**1) L'organisation du bâti:** la trame bâtie se caractérise par une organisation plus ou moins ordonnée.

- Disposition de maisons jumelées : dont les constructions sont jumelées (deux à deux) formant ainsi une bande discontinue.

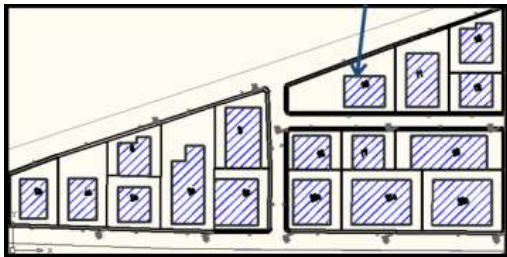


**Plan 10:** Organisation du bâti (maisons jumelées)  
(Source : Auteur 2015)



**Photo06 :** maisons jumelées  
(Source : Auteur 2015)

- Disposition séparée ou isolées dont les constructions sont séparées l'une de l'autre par les clôtures des constructions seulement.



**Plan11 :** Organisation du bâti (maisons isolées)  
(Source : l'auteur 2015)



**Photo07 :** maisons isolées  
(Source : Auteur 2015)

**2) Hauteurs des constructions :**

La délimitation d'une hauteur moyenne à respecter, permet la préservation de la silhouette générale du cadre bâti en gardant une homogénéité de l'ensemble ainsi que l'image générale du paysage urbain et du lotissement en particulier. Elle permet également l'ensoleillement et la pénétration de l'air. Cette hauteur est calculée en fonction de la largeur des voies mesurée à partir du sol existant. D'après le cahier des charges les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser 12m à partir du niveau de la voie du côté de la façade principale.

Dans ce cas d'étude les constructions se caractérisent par une extension en hauteur, aboutissent souvent à des maisons ressemblant à des immeubles (immeuble-villa) où l'on retrouve l'habitation dans les niveaux supérieurs sous forme d'appartement et le lieu de travail ou commerce au RDC.

Une telle diversité crée une mosaïque de maisons individuelles avec des formes et des gabarits différents et un très grand contraste dans la zone où ils sont implantés. La conception de ces maisons varie selon la situation et le besoin de chaque famille. Elle présente souvent un RDC commun et des étages séparés en appartement superposé dont l'élément structurant reste la cage d'escalier.



**Photo 08,09,10 :** Images présentant le dépassement des hauteurs permises  
(Source : l'auteur 2015)

**3) L'analyse des façades extérieures :**

La façade constitue une des plus importantes composantes architecturales qui influe sur l'harmonie des

bâtisses. Les ouvertures, les matériaux de revêtement, les couleurs et les mosaïques constituent les éléments clés qui nous permettent de lire une façade urbaine. Les contrastes entre les façades traduisent les formes diverses d'appropriation de l'espace privé-commun du fond de parcelle et de l'espace public sur la rue.



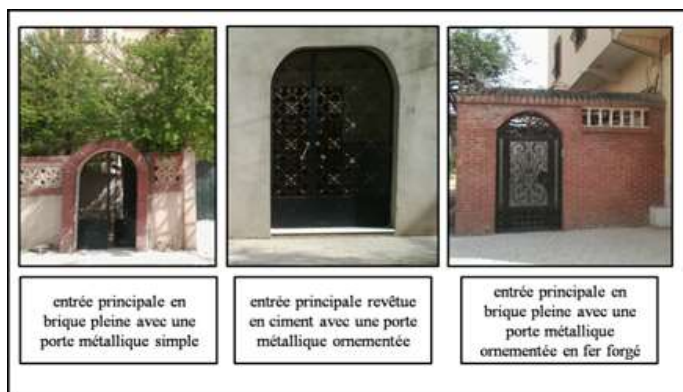
**Photo 11,12 :** Images de maisons présentant le contraste entre les façades  
(Source : l'auteur 2015)

#### 4) Les éléments architecturaux :

##### • Les ouvertures :

##### a). Les portes d'entrée

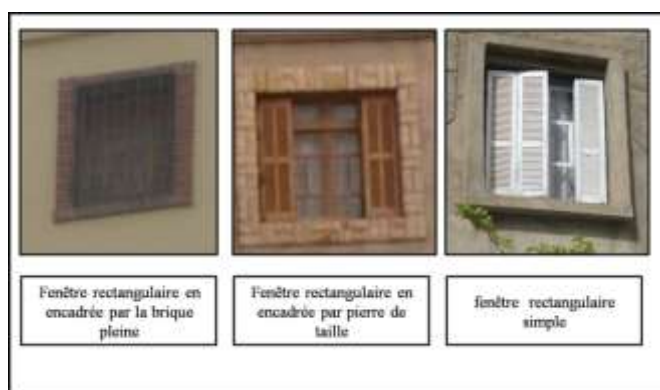
La majorité des portes quel que soit leurs tailles sont faites par l'acier pour des raisons de sécurité, simples sans aucunes formes mosaïques à l'exception de quelques entrées qui se caractérisent par leur somptuosité.



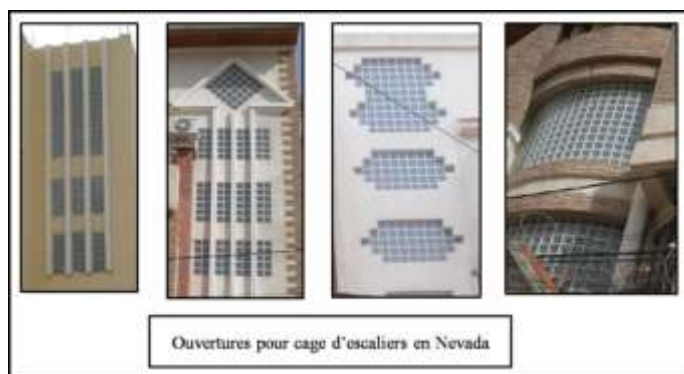
**Photo 13,14,15 :** Images présentant les types d'entrées principales (Source: l'auteur 2015)

##### b. Les fenêtres :

Un des éléments fondateurs de la façade et de son ornementation, elles prennent généralement la forme carrée ou rectangulaire dans le cas d'étude, elles ont des dimensions qui varient entre 0,90 et 1,20m. Sans oublier les petites fenêtres qui assurent la ventilation des cages des escaliers dans certains cas et pour les éclairer seulement dans d'autres cas. Pour les fenêtres au niveau du RDC elles ont souvent des barrières métalliques pour des raisons de sécurité. Ce qui est remarquable encore c'est la diversité des tailles et des formes des différentes fenêtres dans les constructions contiguës, ce qui contribue à la discordance des façades et l'absence totale de l'harmonie entre elles.



**Photo 16,17,18:** Images présentant les types de fenêtres  
(Source: l'auteur 2015)



**Photo 19, 20, 21:** Images présentant les types d'ouvertures pour escaliers - (Source: l'auteur 2015)

##### c. Les balcons :

Ce qui est remarqué dans la plupart des habitations concernant les balcons, c'est leur extension de long de toute la façade en contradiction avec les plans, ce qui contribue sur l'harmonie des façades urbaine est le déséquilibre du paysage urbain.



**Photo 22** : balcon rectangulaire



**Photo 23** : balcon arrondi



**Photo 24** : loggia



**Photo 25** : balcon rectangulaire en saillies

### 3. Analyse et comparaison entre quelques articles du cahier des charges et la réalité ( Bab Djedid 2 ) :

Le cahier des charges est un document qui doit être respecté lors de la réalisation d'un projet. Cette analyse consiste à présenter le lotissement dans son état actuel, elle consiste à faire une lecture sur sa conception et sa construction et ses problèmes constatés en faisant une comparaison avec les prescriptions des cahiers des charges et l'influence de ses textes sur la conception de l'habitat individuel et sa forme urbaine.



**Photo 26** : manque des travaux de viabilité



**Photo 27** : stationnement à proximité des maisons



**Photo 28** : absence d'espace vert



**Photo 29** : dépôt de matériaux de construction sur la chaussée



**Photo 30** : dépôt de matériaux de charge dans un lot voisin

Le constat montre l'absence totale de la mise en œuvre des travaux de viabilité, et que le traitement de l'espace public est négligé.

Par conséquent la chaussée devient une véritable contrainte pour les utilisateurs et surtout en période d'hiver (d'après la réponse des habitants du lotissement) (voir image 26).<sup>1</sup>

Pour les voiries et parking la réalité se présente par le stationnement des véhicules à proximité des maisons due à l'absence du parking. ( voir image 27) <sup>2</sup>

Le lotisseur doit réaliser des aménagements extérieurs et les plantations tels que prévus dans le plan du lotissement, alors que l'espace extérieur est complètement délaissé ce qui constitue un paysage abandonné (Voir image 28) <sup>3</sup>

Le constat est fait aussi par rapport au dépôt de matériaux utilisés par les voisins dans les lots non bâtis ainsi, la quasi-totalité de la chaussée est occupée par les matériaux de construction ou des charges de terrassement ce qui a causé une difficulté de passage des voitures et à la dégradation de l'espace et du paysage .<sup>4</sup> (Voir images : 29,30)



Photo 31 : La surélévation sur 3 étages (R+3)

L'absence totale de l'endroit prévu par le plan d'aménagement a obligé l'acquéreur de jeter ses déchets à proximité de sa maison.<sup>5</sup> (Voir image 31)

Le dépassement du coefficient d'emprise au sol (CES) et l'empiètement sur la zone non aedificandi (ZNA).

La surélévation sur 3 étages (R+3), la maison englobe plusieurs ménages, repartis généralement sur les étages,.

<sup>1</sup> Article 07: travaux de viabilité à la charge du lotisseur: Le lotisseur s'engage à exécuter tous les travaux de VRD et l'aménagement des espaces à usage collectif

<sup>2</sup> Article 07-3: voiries et parking: Le lotisseur effectuera des travaux de voirie et parking pour la bonne circulation des véhicules et leur stationnement.

<sup>3</sup> Article 07-8: espaces verts et plantations Le lotisseur réalisera des aménagements extérieurs et les plantations tels que prévus dans le plan du lotissement

<sup>4</sup> Article 10: Aucun dépôt de matériaux de charge diverses de déblai de terrassement, de débris en ordures ménagères ne pourra être effectué par l'acquéreur sur les voies, places, parkings, espaces verts ni sur aucun terrain du lotissement

<sup>5</sup> Article 14:L'acquéreur s'oblige à respecter la réglementation en matière d'hygiène de son lot, les ordures et les poubelles doivent être déposées aux endroits prévues par le plan d'aménagement

D'après l'analyse de cahier des charges une différence remarquable d'état d'avancement des travaux d'un lot à un autre. Ceci a eu son impact sur la qualité de l'image urbaine produite.

- Le lotissement Bab Djedid est difficilement accessible, étant donné l'absence de viabilisation des voies.
- Les espaces extérieurs publics sont complètement négligés et délaissés, et cela a contribué à la dégradation de l'image du lotissement.
- Le lotissement se caractérise aussi par un manque d'équipements d'accompagnements.
- Problème de vis-à-vis donc ouvertures fermées tout le temps
- Paysage fermé :
- Cette occupation de l'espace va produire une fermeture sur le paysage, donc il y aura plus de vue ni panoramique ni naturelle
- Les balcons sont souvent non fonctionnels à cause du problème de vis-à-vis
- Le balcon est construit souvent pour qu'il soit un lieu de délasserment pour la femme ce qui n'est pas le cas chez nous

Cependant, et malgré quelques dépassements des acquéreurs, le lotissement Bab Djedid présente quelques points positifs :

- Il est alimenté en eau potable, raccordé au réseau d'assainissement, d'électricité et de gaz naturel ainsi que au réseau public de télécommunication.

## CONCLUSION :

A travers cet article qui s'intéresse à l'étude des mutations architecturales et urbaines de l'habitat individuel dans les lotissements en rapport avec les besoins et modes de vie des habitants.

La standardisation des modes de vie et d'habitat conduit à une certaine banalisation des lieux : les lotissements présentent la même image d'une ville à l'autre.

Or, la population qui s'établit en lotissements souhaite combiner mode d'habitat et mode de vie pour leurs qualités respectives.

Aujourd'hui, ces lotissements sont souvent synonymes de « cités dortoirs ». A la lumière de ce constat, il paraît primordial de porter l'action sur le lotissement plus que sur le logement en lui-même.

Dans leur grande majorité, les lotissements de maisons individuelles n'ont jusqu'à présent pas apporté de réponses réellement satisfaisantes aux nécessités architecturales, urbaines et environnementales. Seule la composante économique a été le moteur de ces expansions.

Il paraissait essentiel d'insister sur cette dimension qui est de savoir comment parler de la qualité architecturale et urbaine. Et de mettre l'accent sur la responsabilité collective des concepteurs et des acteurs du cadre bâti, avec pour objectif premier de rechercher pour améliorer



la qualité : la qualité architecturale, la qualité urbaine mais aussi la qualité d'usage.

**REFERENCES :**

[1].**BENDAACE (Nacira)** « Le lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid : Réglementation, pratique et tendance », Mémoire de magister, université de Constantine,2004.

[2].**BENSAKHRIA (Karima)**, L'appropriation de l'espace dans les lotissements et le phénomène des villas – immeubles, cas de Constantine, Mémoire de magister, université de Constantine,2003.

[3].**BENSID (Imene)**, « Vers une nouvelle approche qualitative de l'habitat individuel, cas de Constantine » mémoire de magister, université de Constantine 3, 2014.

[4].**CHAMBERLAND (René)**, Les maisons et les communautés à l'âge de l'information, stratégies pour une croissance rationnelle, publication de la bibliothèque nationale du Québec, 2003, p.71.

[5].**DUPLAY (Claire et Michel)**, Méthode illustrée de création architecturale, Edition : MONITEUR,

[6].**EL ASSAD (Mohammad), MEHROTRA (Rahul)**, Schaping cities :Emerging models of planning practice, Edition :Hadjé Cantz,2017

[7].**Guez (Jean Paul)**, Vers une entité architecturale en Afrique du nord, In Le Carré bleu. 1979

[8].**KABAB (A)**, L'habitat privé populaire, cas de souk Ahras, Mémoire de magister,1985

[9].**KEHAL (Kamel)**, (2006) « Lotissement résidentiel enjeux urbanistique et développement urbain durable cas de Constantine entre recherche la qualité urbanistique et la consommation du foncier», Mémoire de magistère, université de Constantine.

[10]. **LECHEHEB (Azzeddine)** (2007) « La problématique des lotissements En tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité ». Mémoire de magistère, université de Constantine.