

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة أبي بكر بلقايد – تلمسان –

Université Aboubakr Belkaïd – Tlemcen –
Faculté de TECHNOLOGIE



THÈSE

Présentée pour l'obtention du **grade de DOCTORAT 3^{ème} Cycle**

En : ARCHITECTURE

Spécialité : (conformément au P.V)

Par : ZELLAT HAKIMA

Sujet

ENCLOS RÉSIDENTIELS. VARIÉTÉ TYPOLOGIQUE ET DIVERSITÉ ARCHITECTURALE : L'UNITÉ EN QUESTION

Soutenue publiquement, le 16 / 02 / 2026 devant le jury composé de :

Mr Selka Mohamed Chiheb	MCA	Université Aboubakr Belkaïd de Tlemcen	Président
Mme Kacemi Malika	Professeure	Université des Sciences et de la technologie d'Oran	Directeur de thèse
Mr Ouissi Mohamed Nabil	Professeur	Université Aboubakr Belkaïd de Tlemcen	Co- Directeur de thèse
Mme Mouaziz Najet	Professeure	Université des Sciences et de la technologie d'Oran	Examineur 1
Mme Jebar Khadija El Bahja	MCA	Université Aboubakr Belkaïd de Tlemcen	Examineur 2
Mme Kettaf Fadila	MCA	Université des Sciences et de la technologie d'Oran	Examineur 3
Mme Bekkouche Ammara	Professeure		Invité 1
...	...		...



La périphérie formée d'une multitude de petites villas. Dessin de Le Corbusier

Source : Benevolo, 2000, p.382

REMERCIEMENTS

À Selka Mohamed Chiheb, Jebar Khadija El Bahja, Kettaf Fadila, Mouaziz Najet

Pour avoir accepté de lire, d'évaluer et de critiquer cette recherche, de m'avoir honorée par leurs remarques pertinentes et différentes suggestions.

À Malika Kacemi,

Pour avoir dirigé cette thèse avec engagement, disponibilité et rigueur,

Pour avoir maintenu ma motivation avec confiance et enthousiasme,

Pour m'avoir constamment encouragée à franchir chaque étape.

À Ouissi Mohamed Nabil, Pour avoir codirigé cette thèse avec engagement, pour ses orientations et recommandations avisées.

À tous mes collègues et amis, enseignants et enseignantes, qui se reconnaîtront,

Pour leur appui indéfectible et leur soutien, pour avoir partagé avec moi leur compétence

Pour leurs remarques et conseils éclairés.

Aux architectes du bureau d'études Archi Dream pour avoir partagé avec moi les plans et figures nécessaires à cette recherche, pour leur transparence lors de nos échanges et discussions.

Aux différentes institutions qui m'ont accueillie et ont permis l'aboutissement de ce travail.

À Ammara

Pour m'avoir mise dans la direction du lotissement résidentiel depuis la première recherche.

À Lina, Nelia et Nael,

Pour être mes sources d'énergie, pour leur sacrifice et leur amour.

À Nabil

Pour sa patience et son soutien constant.

À mon défunt père. À ma mère

À tous ceux qui me sont chers et qui ne sont plus là...

RÉSUMÉ

Le développement des enclos résidentiels ou lotissements dits lotissements *a maxima fermés* constitue un phénomène croissant dans les villes algériennes, et particulièrement à Oran. Ces ensembles autonomes composés de maisons individuelles en bande, alignées, mitoyennes et de forme et d'architecture répétitive se caractérisent par leur homogénéité architecturale et soulèvent des problématiques en termes de morphologie urbaine, d'intégration paysagère et de typologie architecturale. Cette thèse interroge la configuration actuelle des lotissements *a maxima fermés* produits par des promoteurs immobiliers privés et les problèmes qu'ils posent au paysage urbain, à travers une analyse croisée de la morphologie, de la typologie architecturale et des logiques de fermeture. Cette recherche tente également d'établir une comparaison avec le modèle du lotissement *ordinaire* colonial, afin de mettre en évidence les différences de fonctionnement, de flexibilité morphologique et d'intégration urbaine entre les deux types. Elle examine l'hypothèse de l'urbanisme hors sol et de la rupture morphologique et suppose également que le lotissement fermé, tel qu'il se développe à Oran, ne peut pas être assimilé à un *lotissement défendable* au sens de Philippe Madek, car il ne regroupe pas l'ensemble des paramètres définis par cet urbaniste (variété parcellaire, contextualisation, équité sociale, végétalisation des toitures...). La méthodologie adoptée combine l'étude documentaire du cadre réglementaire, l'analyse morphologique des plans de masse, ainsi que des entretiens avec des architectes. Trois lotissements fermés à Oran ont été étudiés et confrontés aux caractéristiques du lotissement *ordinaire* ou lotissement dit *a minima*, permettant une double lecture : d'une part celle des logiques de conception, et d'autre part celle de leurs effets sur la ville. Les résultats montrent que si les lotissements *a minima* laissent une certaine latitude pour la diversité des formes urbaines et architecturales, les lotissements fermés *a maxima* produisent au contraire des formes stéréotypées, marquées par l'homogénéité, la répétition et l'unité architecturale qui contribuent à la discordance avec le tissu environnant. Leur fermeture physique limite en outre les possibilités d'évolution dans le temps, contrairement aux lotissements *a minima* dont la flexibilité permet des transformations progressives. En conclusion, cette recherche met en évidence les limites du modèle du lotissement fermé *a maxima* dans le contexte oranais. Elle propose d'ouvrir des pistes de réflexion sur de nouvelles modalités de conception urbaine, capables de concilier sécurité résidentielle, qualité architecturale et intégration paysagère. Elle invite enfin à une révision des outils réglementaires afin d'encadrer plus efficacement ces opérations et d'anticiper leur devenir à long terme.

Mots-clés : *Enclos résidentiel, lotissement a maxima, lotissement a minima, lotissement défendable, morphologie urbaine, maisons en bande, paysage, architecte, promoteur privé, Oran.*

ABSTRACT

The development of residential enclosures or so-called Residential enclosure *a maxima* is a growing phenomenon in Algerian cities, particularly in Oran. These autonomous complexes, composed of terraced single-family houses, aligned, attached, and of repetitive form and architecture, are characterized by their architectural homogeneity and raise issues in terms of urban morphology, landscape integration, and architectural typology. This thesis questions the current configuration of Residential enclosure *a maxima* produced by private real estate developers and the problems they pose to the urban landscape, through a cross-analysis of morphology, architectural typology, and logics of enclosure. The originality of the work lies in the comparison with the model of the colonial ordinary subdivision, in order to highlight the differences in functioning, morphological flexibility, and urban integration between the two types. It also examines the hypothesis that the closed subdivision, as it is developing in Oran, cannot be assimilated to a "defensible subdivision" in the sense of Philippe Madec, since it does not incorporate all the parameters defined by this urban planner (parcel variety, contextualization, social equity, roof greening, etc.). The adopted methodology combines a documentary study of the regulatory framework, a morphological analysis of master plans, as well as interviews with architects. Three closed subdivisions in Oran were studied and compared to the characteristics of the ordinary subdivision or subdivision *a minima*, allowing for a double reading: on the one hand, the logic of design, and on the other hand, their effects on the city. The results show that while subdivision *a minima* allow a certain latitude for the diversity of urban and architectural forms, subdivision maxima produce on the contrary stereotypical forms, marked by homogeneity, repetition, and architectural uniformity that contribute to discordance with the surrounding fabric. Their physical closure further limits the possibilities of evolution over time, unlike subdivision *a minima*, whose flexibility allows for progressive transformations. In conclusion, this research highlights the limits of the subdivision *a maxima* model in the Oranese context. It proposes to open avenues for reflection on new modalities of urban design, capable of reconciling residential security, architectural quality, and landscape integration. Finally, it calls for a revision of regulatory tools to more effectively supervise these operations and anticipate their long-term future.

Keywords: Residential enclosure, "*lotissement a maxima*", "*lotissement a minima*" defensible subdivision, urban morphology, terraced house, landscape, architect, private developer, Oran.

الملخص

السكنية الكبرى المغلقة تانز جتلا ب ممسي ام وأ عقلملا فينكسلا تا عجملا روطت نا

يمثل ظاهرة متنامية في المدن الجزائرية، وخاصة في وهران. هذه المجمعات المستقلة، المكونة من منازل فردية

و ذات شكل و عمارة متكررة، تتميز بتجانسها المعماري وتثير إشكاليات على مستوى الشكل ،عرواجتم ،تقطصم ،تقصالتم
،نم تجتتملا عقلملا بريكلا تائزجتلا يلاحلا نيوكتلا محورطلاً هذه لئاست بيرامعلا طمنلاوالحضري، الإدماج المنظري
قبل المروجين العقاريين الخواص، والمشاكل التي تطرحها على المشهد الحضري، وذلك من خلال تحليل متقاطع مقارنة مع
نموذج التجزئة الاستعمارية للمورفولوجيا، النمط المعماري، ومنطق الإغلاق. وتكمن أصالة هذا العمل في ال العادية، من
أجل إبراز الفروقات في طريقة التشغيل، المرونة المورفولوجية، والإدماج الحضري بين النوعين. كما تدرس

في الفرضية التي تقول بأن التجزئة السكنية المغلقة، كما تتطور في وهران، لا يمكن اعتبارها "تجزئة قابلة للدفاع" بالمعنى

اهدح يتلا ريباعملا لك عمجت لا اهنلا ،كد ام بيايف هءصق يذلا

وتعتمد المنهجية (...). هذا المخطط الحضري (تنوع القطع الأرضية، السياق المحلي، العدالة الاجتماعية، تشجير الأسطح، مقابلات مع معماريين. المتبعة على دراسة وثائقية للإطار التنظيمي، تحليل مورفولوجي للمخططات العامة، بالإضافة إل :وقد تمت دراسة ثلاث تجزئات سكنية مغلقة في وهران ومقارنتها بخصائص التجزئة العادية أو ، مما أتاح قراءة مزدوجة برغصلا تائزجتلا حمست امنيب هنا جئاتتلا رهطتو .فنيديملا بلع اهرائا رخأ ةهـج نمو ،ميمصتلا قطنم ةهـج نم بهامش الأشكال الحضرية والمعمارية، فإن التجزئات الكبرى المغلقة يف عونتلا نم ني عم مستت ،ةيطمن لااكشا ،سكعلا بلع جتنت تايـناكم نم دحي يداملا اهقلاغ نأ امك .طيحملا جيسنلا عم قفاوتلا مدع يف مهاسي امم ،ةيرامعملا ةدحولاو، راركتلاو سناجتلاب التي تسمح مرونتها بالتحويلات التدريجية. وخلاصة القول، تبرز هذه التطور بمرور الزمن، على عكس التجزئات الصغرى الدراسة حدود نموذج التجزئة السكنية الكبرى المغلقة في السياق الوهراني. وتقترح فتح آفاق للتفكير حول صيغ جديدة للتصميم . كما تدعو في النهاية إلى مراجعة الحضري، قادرة على التوفيق بين الأمن السكني، الجودة المعمارية، والإدماج المنظري الأدوات التنظيمية بهدف تأطير هذه العمليات بشكل أكثر فاعلية واستباق مستقبليها على المدى الطويل

المجمع السكني، التجزئة الكبرى المغلقة، التجزئة الصغرى، التجزئة القابلة للدفاع، الشكل الحضري

الكلمات المفتاحية:

ققة، المشهد، المعماري، المروج العقاري الخاص بالمنازل المتلاص وهران

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	V
RÉSUMÉ.....	VI
ABSTRACT.....	VII
المخلص.....	VIII
LISTE DES FIGURES.....	XV
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	22
1. Introduction.....	22
2. Objet d'étude : la morphologie urbaine du lotissement privé et fermé.....	23
3. Contexte de l'étude.....	24
4. État de la question et positionnement scientifique.....	25
4.1 Cadrage théorique du lotissement résidentiel ordinaire.....	25
4.2 Cadrage théorique du lotissement résidentiel fermé.....	29
5. Eléments de la Problématique.....	31
6. Hypothèses.....	38
7. Objectifs de recherche.....	40
8. Méthodologie.....	42
8.1 Approche morphologique.....	44
8.2. Approche topologique.....	46
8.3. Approche historique.....	46
8.4 Approche qualitative.....	46
9. La sélection des études de cas.....	48
10. Structure du travail.....	49
CHAPITRE 1 : L'ENCLOS RÉSIDENTIEL : UN PHÉNOMÈNE MONDIAL, GENÈSE, TYPOLOGIES ET LOGIQUE DE FERMETURE.....	52
Introduction.....	53

1.1. ANTÉCÉDENTS HISTORIQUES, TYPOLOGIE ET CONSÉQUENCES DES

53

ENCLOS RÉSIDENTIELS.....53

1.1.1. La genèse des enclos résidentiels dans le monde.....53

1.1.2. Modèles fondateurs et expérimentations urbaines.....56

1.1.3. Expansion du modèle à l'internationale.....60

1.2. DE L'ESPACE DÉFENDABLE À LA RÉSIDENTIALISATION : FONDEMENTS, DÉBATS ET PRATIQUES.....66

1.2.2. Nouvelle terminologie, enjeux et controverses.....68

1.2.3. Clôture et résidentialisation : héritage historique et transformations
contemporaines72

1.3. LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE À ORAN : ENCLOS ET ESPACE DÉFENDABLE76

1.3.1. Formes de fermeture a priori et a posteriori.....76

1.3.2. Fermeture planifiée a priori à Maraval77

1.3.3. Fermeture progressive a posteriori des rues à Courbet78

Conclusion.....80

CHAPITRE 2 : APPRÉHENDER LE LOTISSEMENT : HISTOIRE, ÉVOLUTION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE DU A MINIMA AU A MAXIMA81

Introduction.....82

2.1. NAISSANCE ET TRANSFORMATION DU LOTISSEMENT : DE L'OUVRIER AU BOURGEOIS.....82

2.1.1. Apparition, polysémie et pluralité de définitions du lotissement.....82

2.1.2. Le modèle du lotissement ouvrier.....85

2.1.3. Le modèle du lotissement bourgeois.....89

2.2. PRODUCTION URBAINE ET MORPHOLOGIE DES LOTISSEMENTS91

2.2.1. Les modes de la production urbaine.....91

2.2.2. Typologie et morphologie du lotissement a minima.....92

2.2.3. Le lotissement a maxima : définitions et figures morphologiques93

2.3. LE LOTISSEMENT EN ALGÉRIE : TRAJECTOIRES HISTORIQUES ET	95
MUTATION	95
2.3.1. Héritage et typologie du lotissement colonial	95
2.3.2. Du foncier à la forme : politique et typologie des lotissements post-indépendance	97
2.3.3. Le lotissement en débat : recherche et amélioration du cadre bâti	101
Conclusion	104
CHAPITRE 3 : PAYSAGE, ARCHITECTURE ET COMPOSITION : ENJEUX DE LA VARIÉTÉ DANS L'UNITÉ DU PROJET	105
Introduction	106
3.1.1. Le paysage : diversité et complexité	106
3.1.2. La composition urbaine : figures classiques	113
3.1.3. Actualité de la composition urbaine	118
3.2. CONTEXTE, RÉGIONALISME CRITIQUE ET DÉDATS ARCHITECTURAUX	120
3.2.1. Le régionalisme critique : notions et principes	120
3.2.3. Contextualisme et contexte : une lutte intellectuelle chez les architectes	122
3.3. UNITÉ ET VARIÉTÉ DANS LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN	124
3.3.1. Unité et variété, une dualité à maîtriser	124
3.3.2. Le lotissement contemporain : enjeux de l'unité	125
3.3.3. À la recherche de l'équilibre entre l'unité et la variété	129
Conclusion	134
CHAPITRE 4 : L'HABITATION INDIVIDUELLE : CONCEPTS, FORMES ET TRAJECTOIRES EN ALGÉRIE ET AILLEURS	135
Introduction	136
4.1. LES FORMES DE L'HABITATION INDIVIDUELLE : ENTRE HÉRITAGE ET VARIÉTÉS	136
4.1.1. Héritage et modèles fondateurs de la maison	136
4.1.2. Évolution et variété des types	139

4.1.3. L'hôtel particulier et le pavillon : deux modèles distinctifs.....	143
4.1.4. Villas et maisons dans l'univers des architectes	146
4.2. LA MAISON EN BANDE : HISTOIRE, FORMES ET MODÈLES.....	154
4.2.1. Ancrage historique et généalogie de la maison en bande	154
4.2.2. La parcelle agglomérée, fondement d'un modèle urbain.....	154
4.2.3. Figure de composition dans la maison en	156
4.2.4. Maisons et jardins : une relation controversée (Nimby & Bimby)	166
4.3. MAISONS INDIVIDUELLES EN ALGÉRIE : FORMES, HÉRITAGE ET RÊVE.....	167
4.3.1. Héritage et mutation : de la maison à patio au haouch	167
4.3.2. La villa contemporaine : spécificités et contraintes	169
4.3.3. Maisons de rêve : entre utopie et réalisation.....	171
Conclusion.....	174
CHAPITRE 5 : DU LOTISSEMENT A MINIMA AU LOTISSEMENT A.....	175
MAXIMA : MUTATIONS ET VARIATIONS TYPLOGIQUES À ORAN	175
Introduction.....	176
5.1. L'AVATAR DU LOTISSEMENT : DE L'OUVERTURE HÉTÉROGÈNE À L'HOMOGENÉITE FERMÉE.....	176
5.1.1. Le lotissement résidentiel à Oran, évolution d'un modèle.....	176
5.1.2. La résidence El Mordjane, une fermeture a posteriori	179
5.1.3. Lotissement fermé a maxima versus lotissement ouvert a minima.....	184
5.2. TYPOLOGIE DES LOTISSEMENTS A MAXIMA.....	189
5.2.1. Le péri urbain, un terrain de prédilection des lotissements a maxima	189
5.2.2. Variété des contextes, uniformité du modèle.....	192
5.2.3. Des ensembles groupés à l'unité typologique.....	197
Conclusion.....	200
CHAPITRE 6 : LECTURE URBAINE ET ARCHITECTURALE DU.....	201
LOTISSEMENT A MINIMA À ORAN : TRAJECTOIRE DE LA MAISON	201

ISOLÉE À LA MAISON EN RANGÉE.....	201
Introduction.....	202
6.1 MORPHOLOGIE RÉSIDENTIELLE COLONIALE : DE LA VILLA ISOLÉE	
AU.....	202
SYSTEME DE LA RANGÉE	202
6.1.1 Le lotissement résidentiel colonial dans l’histoire édilitaire de la ville d’Oran.....	202
6.1.2 Les villas isolées visées par le règlement du plan d’urbanisme directeur.....	204
6.1.3. Le lotissement résidentiel et les « extensions bourgeoises coloniales »	208
6.1.4 Contrastes de la maison individuelle entre le XIXème et XXème siècle	223
6.1.5. Regards croisés entre Alger et Oran.....	226
6.2. LE SYSTEME DE LA RANGEE DANS LE LOTISSEMENT CONTEMPORAIN	
A MINIMA.....	229
6.2.1. Les maisons dites Fora : le type et « l’ilot extrudé »	229
6.2.2. Villas El Yasmine : l’ilot et la rangée	230
6.2.3. Les aquarelles de Kristel : la double-rangée comme modèle.....	231
6.2.4. Les villas royales : le type et sa multiplication	232
Conclusion.....	233
CHAPITRE 7 : LECTURE MORPHOLOGIQUE, ARCHITECTURALE ET	
TOPOLOGIQUE DU LOTISSEMENT A MAXIMA À ORAN.....	234
Introduction.....	235
7.1. FORME URBAINE, PAYSAGE ET CONTEXTE.....	236
7.1.1. Division parcellaire et occupation bâti : une codification de la rangée	236
7.1.2. Réseau viaire et espace libre : un espace sous contrôle	242
7.1.3. Morphotype et extension de la grille.....	246
7.2. ANALYSE TOPOLOGIQUE ET ARCHITECTURALE DES TYPES.....	250
7.2.1. La résidence Mouhcin : unicité du type et répétition du modèle	250
7.2.2. La résidence Dahlia : variété du type et uniformité du modèle	252
7.2.3. La résidence Perla : variété du type et homogénéité du modèle	260

7.2.4 Composition des façades : l'unité face à la variété	265
7.3. LA CLÔTURE COMME FAÇADE SUR RUE	267
7.3.1. La clôture dans les lotissements a maxima	267
7.3.2. Fermeture et ouverture : ambiguïté du procédé	269
7.3.3 Du lotissement fermé au lotissement défendable	270
Conclusion.....	273
CONCLUSION GÉNÉRALE	275
La mutation du lotissement résidentiel.....	277
La rangée comme modèle ultime.....	279
Le morphotype : modèle de composition spatiale	280
Le Lotissement défendable à Oran.....	281
Enjeux et perspectives du lotissement résidentiel fermé.....	282
BIBLIOGRAPHIE	284

LISTE DES FIGURES

Figure 1: synthèse des axes de problématique	40
Figure 2: intérêt de la recherche	42
Figure 3: synthèse de méthodologie	43
Figure 4: approche morphologique	45
Figure 5: approche conceptuelle, topologique et qualitative	48
Figure 6: Llewellyn Park, New Jersey. Source : www.llewellynpark.com	54
Figure 7: Le parc De Montretout. Source : http://www.flash-ton-patrimoine.fr/	55
Figure 8: Plan de Radburn, New Jersey. Source : Mangin D., p.36	57
Figure 9: Cul-de-sac, Radburn, New Jersey .Source : Mangin D., p.37	57
Figure 10: le principe d'aménagement de Radburn. Source : Schéma de Buchanan C., In Mangin D., p.37	58
Figure 11: Celebration, façade et plan d'un type de maison. Source : Didier, 1996	60
Figure 12: Le Caire, les résidences fermées. Source : Florin, B., 2012	63
Figure 13: les berges du lac, Tunis. Source : Pierre-Arnaud Barthel, 2006	64
Figure 14: lotissement L'oasis, les berges du lac, Tunis. Source : Pierre-Arnaud Barthel, 2005	64
Figure 15: la Perla, le plus grand enclos de la ville d'Oran. Source : Archi Dream, Plan traité par	66
Figure 16: Hiérarchisation des espaces et baisse de densité. Source : Newman, 1974	67
Figure 17: la ville de Ghardaïa de Ghardaïa, Source Benevolo p.158 et les remparts de Beni Isguen, Algérie Source : Wikipédia.	73
Figure 18: formes de fermeture à priori et à postériori des lotissements résidentiels à Oran, Source : PDAU, 2018	77
Figure 19: cité douanière, fermeture a priori. Source : auteure, 2025	77
Figure 20: accès unique et altération du modèle premier. Source : auteure, 2025	78
Figure 21: fermeture a posteriori par les résidents à Courbet. Source : auteure, 2006	78
Figure 22: Courbet, vingt ans après, le maintien des grilles. Source : auteure, 2025	79
Figure 23: Olynthe (Grèce, Vème siècle avant J.C). Source : Borjes, 1986, p. 266	83
Figure 24: Monpazier Schéma de l'organisation urbaine. Source : Divorne & al.	84
Figure 25: Figure 26/Diagramme de la Cité Jardin selon E. Howard 1898. Source : Étude pratique des plans des villes	86

Figure 27: composition en bande et architecture pittoresque. Hampstead Garden. Source : Étude pratique des plans des villes, Unwin, 2012.....	87
Figure 28: cité Frugès, Le Corbusier. Source : Fagard et al.2002	89
Figure 29: le parc du Vésinet, XIXème siècle. Source : BNF, Gallica.....	90
Figure 30: Delphes, Le théâtre antique : art et paysage. Source : https://www.aly-abbara.com	108
Figure 31: le palais de L'Alhambra. Source : Wikipédia	109
Figure 32: ville et nature, Paris en 1740. Source : Castex	110
Figure 33: Regent Park, le plan initial. Source : John Nash	111
Figure 34: le Palais Pitti à Florence, Brunelleschi. Source : L. Benevolo.	116
Figure 35: La Place Royale (actuelle Place des Vosges), 1605. Source : Castex J. & al.	117
Figure 36: hôtel d'habitation. Modélisation de la façade de la maison bourgeoise dans les manuels des XVIIe et XVIIIe siècles. Source : Castex et al.1980.....	118
Figure 37: le village du Merlier, atelier Montrouge. Source : Hénault et al.2017, p.16	127
Figure 38: Le Merlier, plan d'une unité d'habitation. Source : Centre d'archives, d'architecture contemporaine, Archiwebture.....	127
Figure 39 : composition paysagère des maisons. Source : Atelier Simon Teyssou & associés, 2010	128
Figure 40: Composition et assemblage des maisons, atelier Simon Teyssou & associés Source : Atelier Simon Teyssou & associés, 2010	129
Figure 41: composition des façades, atelier Simon Teyssou & associés. Source : Atelier Simon Teyssou & associés, 201.....	129
Figure 42: insertion urbaine de Louvain-La-Neuve. Source : Masbouni, p.39 et p.40.....	131
Figure 43: une « diversité obligée », Louvain-La-Neuve. Source, Masbouni, p.40	132
Figure 44: Maison dite « de la bonne fortune ». Source : Benevolo, 2000, p.69.....	137
Figure 45: maison-type en Egypte. Source, Benevolo, 2000, p.33	138
Figure 46: Modes d'assemblage de la maison de l'artisan Source : De Angelis & al.	138
Figure 47: maison isolée du XIX. Neuf types extraits d'un manuel anglais. Source : Benevolo, 2000, p.38	139
Figure 48: maison suburbaine de petite dimension (1910-1911). Source : Eleb, Debarre 1988.....	141
Figure 49: échoppe et maison à étage. Source : Callais, 2015	141
Figure 50: habitation à bon marché. Source : Groupe de maisons ouvrières à Magalas, Eleb & Debarre.....	142

Figure 51: maisons jumelées, habitation à bon marché. Source : Deux maisons jumelées : à Vichy (1908-1909) et à Enghien (Eleb, Debarre).....	143
Figure 52: hôtel particulier de la place Dauphine. Source : Gravure de 1662, Bibliothèque Nationale de France	144
Figure 53: pavillon aristocratique isolé. Source : J. Castex et al.198	146
Figure 54 : maisons iconiques : Franks House (1945-1951) et la Glass House (1949). Source : Taschen,.....	147
Figure 55: la villa Palladienne, une grille à neuf cases. Source : Bresler et al, 1985.....	148
Figure 56: maison Domina, 1914. Source : Le Corbusier, 1910 p.196	149
Figure 57: maison Citrohan. Source : Bohrer, 2025	150
Figure 58: maison Guette, 1926. Source : Putz, 2013.....	151
Figure 59: résidence à Cherpell. Source : Le Corbusier, œuvre complète, p.77	151
Figure 60: maison Robie, les nouveaux codes de la modernité. Source : Frank Lloyd Foundation	152
Figure 61: Maison sans fin, maquette et plan du 2ème étage. Source : Ragon, 1986, p.147.....	153
Figure 62: la rangée du modèle anglais. Source : Benevolo, 2000, p.383	155
Figure 63: Fruges, plan masse et typologie des maisons. Source : Fagard et al. 2002 et www.fondationlecorbusier.fr	157
Figure 64: Fruges, architecture des maisons. Source : Fagard et al. 2002.	158
Figure 65: J. J. P. Oud, Hoek van Holland. Source : Plans, Benevolo, p.437 et photographie, https://www.archweb.com	159
Figure 66: J. J. P. Oud, Weissenhof, typologie de la bande. Source : https://www.archweb.com	159
Figure 67: Pietarsaari : composition en éventail. Source : Hoddé, 2015	160
Figure 68: structure du quartier de Malagueira. Source : https://planterosekevin.wixsite.com/urbanisme-	162
Figure 69: Malagueira, composition à patio. Source : https://planterosekevin.wixsite.com/urbanismetransition	163
Figure 70: Halen, paysage agreste et intégration de la bande. Source : https://fr.wikiarquitectura.com	164
Figure 71: figure de composition : en feuille, grappe et peigne. Source : Hénault et al.2017	165
Figure 72: composition en feuille et en peigne. Source : les chantiers nord-africains. Année 1955. Pierre Laborde p. 21. Marcella Thuillière et Nicholas Di Martino. p. 14.....	165

Figure 73: Plan viaire d'Alger en 1830. Source : Ravéreau, 1989, p.46.....	167
Figure 74: Alger, maison à patio de la casbah. Source : Ravéreau, 1989, p.64	168
Figure 75: villa, maison de maître et haouch. Source : Mouaziz, 2022	169
Figure 76: villa Atlanta. Source : M'hamed Sahraoui, p.82	171
Figure 77: Villa Corinthe Green. Source : M'hamed Sahraoui, p.104	172
Figure 78: Villa Corinthe Green. Source : M'hamed Sahraoui, p.104	173
Figure 79: plan et photos du lotissement El Mordjane. Source, auteure, 2006.....	180
Figure 80: El Mordjane, loge-gardien et salle de prière. Source : auteure, 2025.....	182
Figure 81: El Mordjane et son espace défendable. Source : auteure, 2025. Allées plantées et barrières.....	183
Figure 82: fond de parcelle des lotissements a minima à Saint Hubert (rehaussement, rajout et artificialisation des jardins). Source : auteure, 202	187
Figure 83: disparité architecturale des lotissements a minima à Protin. Source : auteure, 2024.....	188
Figure 84: à droite : lotissement a minima, à gauche : lotissement a maxima Quartier Es Senia, la rue qui sépare le lotissement la perla du lotissement ordinaire. Source : auteure, 2024.....	189
Figure 85: Plan de situation. A : Mouhcin, B : Dahlia, C : Perla. Source : plan adapté du PDAU d'Oran 2018, traité par l'auteure	191
Figure 86: Belgaid, les premiers lotissements résidentiels a maxima. Source : Pos Belgaid 2022 traité par l'auteure.	192
Figure 87: uniformité architecturale et diversité du contexte. Source : Google Maps, photos, traitées par l'auteure, 2024	197
Figure 88: lotissement colonial discontinue. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955. Lotissements et villas. p. 9	198
Figure 89: situation du lotissement Les Palmiers d'après Wolff. Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, (service des archives de la wilaya d'Oran)	209
Figure 90: implantation du lotissement les Palmiers. Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, (service des archives de la wilaya d'Oran).....	210
Figure 91; schéma d'implantation des quatre zones du lotissement autour de la grande place. Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, (service des archives de la wilaya d'Oran).....	211
Figure 92: plan du parcellaire, Les Palmiers. Source : Règlement du plan d'urbanisme directeur du groupement d'Oran, juin 1958 (service des archives de la wilaya d'Oran.....	212

Figure 93; l'artère principale des Palmiers. Source : auteure, 2025	213
Figure 94; plan d'insertion du lotissement les Amandiers. Source : Règlement du plan d'urbanisme directeur du groupement d'Oran, juin 1958 (service des archives de la wilaya d'Oran).....	214
Figure 95: division parcellaire du lotissement des amandiers. Source : Cahier des charges du lotissement (service des archives de la wilaya)	217
Figure 96: le premier hôtel à Canastel. Source : L'écho d'Oran, 30 mai 1925	218
Figure 97: annonce de vente de lots de terrain à Canastel. Source : L'Afrique du nord illustré, 5 juin, 1925.	219
Figure 98: Canastel, vue du lotissement avant 1962. Source : https://popodoran.canalblog.com	220
Figure 99 : plan d'ensemble et plan de la 2ème tranche de la cité Maraval à Oran. Source : Les chantiers nord-africains, 1929, p.581	221
Figure 100: la place des Palmiers, La Baule-les-pins. Source : image du web.....	222
Figure 101: Plan D'Elisabethville. Source : image du web, lotissement d'Elisabeth ville.....	223
Figure 102: les Amandiers et Elisabeth ville. Source : comparaison établie par l'auteure, 2025.....	223
Figure 103: typologie coloniale plurielle. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°8, 1952, p8. Des photos de l'auteure, 2	225
Figure 104: typologie de maisons coloniales jumelées. Source : Maisons jumelées des castors familiaux (Chachour, Belas, 2018).	226
Figure 105: le parc Paradou et le parc d'Annam. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 18 et p.2	227
Figure 106: Gué de Constantine. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, pp. 20-21	227
Figure 107; plan d'assemblage des villas des PTT. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 22	228
Figure 108: panorama du lotissement des PTT. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 22	228
Figure 109: lotissement Fora. Source : photo, auteure, 2025 et Google Mapp.....	230
Figure 110; villas El Yasmine, la double rangée. Source : architecte Sahraoui Brahim Toufik.....	231
Figure 111: les aquarelles de kristel, la mutualisation des cours vue depuis la terrasse du dernier niveau. Source : auteure, 2025.....	232

Figure 112: villas royales, Belgaid, plans RDC. Source : web site promotion Sidi Attalah.....	232
Figure 113: aspects morphologiques et mode d'implantation de la résidence Mouhcin. Source, auteure, 202.....	237
Figure 114: aspects morphologiques et mode d'implantation de la résidence Dahlia. Source, auteure, 2025.....	238
Figure 115: aspects morphologiques et mode d'implantation de la résidence Perla. Source : auteure, 2025.....	240
Figure 116: contrôle de l'espace libre. Source : auteure, 2025	244
Figure 117: le morphotype architectural. Source, auteure, 2025	248
Figure 118: extension de la grille des Dahlias. Source : auteure, 2025	249
Figure 119: Mouhcin, plan type. Source : site web, 2025.....	252
Figure 120: Les Dahlias, implantation des types, Source : plans traités par l'auteure, 2025.....	252
Figure 121: Les Dahlias, plans des niveaux, type 1. Source : promotion Benamar, 2024.....	254
Figure 122: les Dahlias, compacité et répétition. Source : photographie extraite d'une vidéo de présentation publicitaire du projet, 2025	255
Figure 123 : les Dahlias, plans des niveaux, type 2. Source : promotion Benamar, 202	256
Figure 124: les Dahlias, plans des niveaux, type 3. Source : promotion Benamar, 2024	257
Figure 125 : les Dahlias : rapport plein/vide. Source : Plans de la promotion Benamar traités par l'auteur, 2024.....	259
Figure 126: la Perla, implantation des types. Source : plan masse archi Dream, traité par l'auteure 2024	260
Figure 127: la Perla, plans des niveaux, type 1. Source : Archi Dream, 2023.....	261
Figure 128: la Perla, plans des niveaux, type 2. Source : Archi Dream, 2023.....	262
Figure 129: la Perla, plans des niveaux, type 3. Source : Archi Dream, 2023.....	263
Figure 130: la Perla : rapport plein-vide. Source : Plans Archi Dream, traités par l'auteure, 2024.....	264
Figure 131 : la Perla : façades des types 1. Source : Archi Dream, 2023	265
Figure 132: la Perla : façades des types 2. Source : Archi Dream, 2023	266
Figure 133: la Perla : façades des types 3. Source : Archi Dream, 2023	267
Figure 134: contrôle d'accès de la résidence les Dahlias. Source : auteure, 2025.....	268
Figure 135: les Dahlias, source : vidéo sur Instagram, une publicité en ligne, 2025	276

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: forme du paysage des lotissements a minima et lotissements a maxima	185
Tableau 2: caractéristiques des trois sites	195
Tableau 3: exigences minimales de parcellaire et d'implantation	208
Tableau 4: évolution du cadre règlementaire	208
Tableau 5: rapport largeur de la chaussée et largeur de la voie	212
Tableau 6: division parcellaire du lotissement des Amandiers	215
Tableau 7: aspects morphologiques et visuels des trois lotissements fermés.	245
Tableau 8; les Dahlias, rapport plein vide.....	258
Tableau 9: la Perla, rapport plein-vide.....	263
Tableau 10 : analyse croisée : Lotissements fermés et concepts du lotissement défendable.....	272

« Votre maison est votre plus grand corps. Vous ne replierez pas vos ailes afin de pouvoir franchir les portes, ni ne courberez vos têtes pour qu'elles ne heurtent pas les plafonds, ni ne craindrez de respirer de peur que les murs ne se fondent et s'écroulent ».

Khalil Gibran, le prophète, 1923.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

1. Introduction

L'habitat est défini comme « *la part d'un tissu bâti, spécialement affecté au logement des habitants, associé ou non à d'autres fonctions* » (Choay, Merlin, 1988) ou encore comme « *le cadre et les conditions de vie d'une population en général, et en particulier le mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain, « part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants, associé ou non avec d'autres fonctions* » (Choay et Merlin, 2010). La problématique de l'habitat est double car « *en étant situé à l'interface entre sphère publique et sphère privée, il constitue un espace support essentiel à la construction de l'identité individuelle et à celle d'une vie en société.* » (Tapie, 2014).

L'habitat individuel que nous ciblons dans cette thèse est un objet d'étude vaste et complexe sur lequel s'articulent de multiples disciplines et constitue une problématique globale dans le monde dans différents contextes. Le lotissement résidentiel est un champ de recherche continue et d'expérimentation multidisciplinaire partagé par les praticiens et les chercheurs. Cet outil de la production urbaine subit des changements et soulève de nouvelles problématiques dans les nouvelles productions quant à sa forme urbaine, son identité architecturale et son mode récent de fonctionnement par rapport à sa fermeture dans la ville. Cet état de fait a été révélé par Mangin et Panerai, qui en 1988 faisaient déjà soulever la problématique que poseraient les nouveaux lotissements privés et fermés ou enclos résidentiels en périphérie, « *Par contre coup (au refus d'habiter les "grands ensembles") la maison individuelle est présentée comme la seule alternative sans que soient pris en compte réellement les coûts d'infrastructure et de gestion à long terme de ce type d'urbanisation.*

Nouveaux villages et groupements résidentiels s'organisent en cul-de-sac, parfois à l'intérieur d'un enclos dont l'entrée est contrôlée, loin des services et des équipements publics. L'extension des réseaux, l'augmentation des distances, la dilapidation progressive des meilleures terres agricoles à proximité des grandes villes sont ignorées comme sont souvent écartées les réflexions sur la vie

urbaine, l'insertion des lieux de travail dans le tissu résidentiel, les logiques commerçantes et la réduction des déplacements¹ ».

Le Grand Dictionnaire terminologique définit l'enclos : « *Espace situé entre un édifice et la clôture qui l'entoure. Chez les anciens, ce terme désignait l'enceinte sacrée qui entourait un temple et qui était elle-même fermée par une muraille, elle était fréquemment ornée de statues, d'autels et renfermait quelques fois d'autres temples plus petits ou une grotte sacrée.* Les enclos résidentiels sont définis comme étant « ... *des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, et dans lesquels l'espace public est privatisé. Leurs infrastructures de sécurité, généralement des murs ou grilles et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents* » (Capron, 2002).

Le phénomène de l'étalement urbain et celui de l'enclos résidentiel soulèvent des problématiques majeures liées à la discontinuité des voiries, à l'augmentation des coûts des aménagements et de déplacements, au manque d'équipements, ainsi qu'au caractère monofonctionnel de ces quartiers et de leur morphologie (Callias, 2003). Comme l'a montré Mangin (2004), la spécialisation fonctionnelle liée à l'étalement urbain favorise l'apparition d'enclos résidentiels ou de lotissements privés et fermés. Dans ce contexte, la présente recherche s'attache à analyser particulièrement la morphologie des enclos résidentiels de la ville d'Oran.

2. Objet d'étude : la morphologie urbaine du lotissement privé et fermé

Depuis la Grèce antique avec la ville régulière d'Olynthe au 5^{ème} siècle avant J-C, le lotissement constitue le mode opératoire de l'aménagement. Le moyen âge en a fait également le principal mode de production, son maintien a « *participé à une constitution morphologique cohérente de la ville* » (Callais, 2003). Son importance dans le processus de fabrication n'est plus à démontrer par rapport à un propriétaire foncier qui divise son terrain et procède à l'urbanisation. (Cléménçon 2015 ; Callais, 2003). C'est « *un mode historique de création urbaine [...] où l'on découpait le terrain avant de construire* » (Bories, 1986). La fabrique du lotissement dit *ordinaire* est le processus de la production urbaine dans le sens courant, habituel pour désigner le quotidien, le modeste, un lieu réel de l'urbain vécu, contrairement aux grands projets urbains et exceptionnels (Lucan, 1996, Mongin, 2005, Allain, 2004, Cléménçon, 2015). Poser de nouveau la question du lotissement résidentiel revient à réfléchir sur le mécanisme de production des villes : ces dernières ont presque toujours été produites sous forme de lotissement régulier. La question du lotissement peut être appréhendée à

¹ Mangin, Panerai, 1988, in "Le temps de la ville, l'économie raisonnée des tracés urbains", rapport final de recherche pour le Secrétariat permanent du Plan Urbain, Ministère de l'Urbanisme, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports, Laboratoire de recherche « Histoire architecturale et urbaine – société

différentes échelles, renouvellement des enclaves industrielles ou ferroviaires, rénovation d'anciens tissus urbains et extensions périurbaines (Mangin, Panerai, 1986). Nous nous intéressons à ce dernier aspect. Il faut rappeler que les études des lotissements qui joignent processus de production et analyse morphologique sont assez rares (Cléménçon & Noizet, 2020), les lotissements, qui désignent couramment les ensembles de maisons, « *constituent encore une des composantes les moins étudiées de la ville* » (Pinon, 1998). Dans ce contexte, nous centrons notre analyse sur la morphologie urbaine et architecturale de l'enclos résidentiel.

Les vives critiques adressées au lotissement *ordinaire* nous donnent envie d'explorer la forme urbaine et l'architecture des lotissements fermés nouvellement produits en périphérie à Oran. Notre intérêt porte sur la morphologie urbaine du lotissement résidentiel fermé dans la périphérie et interroge ses outils de conception et de composition, sa réglementation et son rapport à l'histoire du lotissement *ordinaire* dans la ville.

Dans cette recherche, la question morphologique est centrale car elle épouse un caractère opérationnel qui tente de trouver des réponses à la production urbaine et architecturale du lotissement résidentiel privé et fermé. Le champ de notre étude concerne les productions urbaines et, par extension, architecturales de la période contemporaine se caractérisant par une architecture répétitive et sérielle.

Tantôt valorisée lors des crises sanitaires du XIX^e siècle ou celle du XXI^e siècle, tantôt rendue responsable par les urbanistes et économistes américains lors de la crise financière de 2008, la maison individuelle suscite toujours de l'intérêt. Matthieu Gateau et Hervé Marchal (2021) affirment que « *la maison individuelle est au centre de nombreuses controverses, qu'elle véhicule nombre de représentations sociales et d'idées reçues, et qu'elle mobilise les passions, voire les exaltations* ». Elle est de nouveau plébiscitée en Europe et aux États-Unis, la crise de la covid-19 a donné un nouvel engouement aux espaces extérieurs et aux jardins. « *De nombreux articles parus dans la presse entre l'automne 2020 et février 2022 ont signalé le « grand retour du pavillon », « l'appétit pour les maisons et jardins » et le rejet de « la densité des grandes métropoles* » (Ghorra Gobin, 2022). Ce sont ces préoccupations qui nous poussent à tenter cette étude et à explorer le lotissement et la maison individuelle.

3. Contexte de l'étude

Cette étude des lotissements privés et fermés prend place dans un contexte de remise en question du lotissement résidentiel dans le monde par rapport à l'exploitation des terres agricoles, l'artificialisation des sols, la maîtrise de l'étalement urbain et par rapport aux enjeux contemporains du développement durable et aux nouvelles hypothèses de recherche concernant la densification et

les critiques de la maison individuelle isolée constituant un rêve et un idéal de vie. Elle est au centre des préoccupations actuelles du retranchement des modes de vie et de la prolifération à l'échelle des continents de l'enclos résidentiel.

Le modèle générique de la ville *émiettée* contribue à façonner de nouvelles formes de paysage où les quartiers se ferment à la vie publique avec des préférences de l'entre-soi. De ce fait, Oran ne reste pas à l'écart de cette globalisation des nouveaux procédés.

Nous appréhendons cette recherche dans le cadre de la production de nouveaux lotissements caractérisés par la fermeture. Cette dernière n'est pas un phénomène nouveau, les villes antiques et médiévales ont toujours été fortifiées, la construction d'un faubourg est différée jusqu'à saturation de l'espace à l'intérieur de la muraille. L'évolution de la ville, des modes de vie, la réponse à l'aspect sécuritaire ont engendré de nouvelles pratiques consistant à opérer des fermetures de quartiers entiers, le XX^e siècle a émietté la ville et l'espace urbain, la ville d'Oran n'est pas en reste.

Les lotissements résidentiels ordinaires et les lotissements fermés ont suscité des interrogations multiples en Europe, aux États-Unis et dans le monde arabe. La présente recherche tente d'appréhender le contenu du lotissement résidentiel fermé à travers deux axes majeurs, la compréhension de la fabrique du lotissement ordinaire en premier et en second celle du lotissement fermé ailleurs et en Algérie.

4. État de la question et positionnement scientifique

De nombreuses recherches ont été menées pour décrire et analyser le lotissement *ordinaire* de la périphérie par rapport au lotissement des tissus constitués en lien avec les logiques de formation, de permanences et de divergences. Avec l'émergence des lotissements fermés, les recherches se sont également orientées vers la compréhension des stratégies des promoteurs, des effets de l'enfermement sur la ville ainsi que de ses impacts sociaux et économiques. En revanche, les travaux sur la morphologie urbaine en périphérie demeurent rares. C'est dans ce contexte que s'inscrit cette recherche : elle propose une lecture morphologique du lotissement fermé, encore peu explorée et la met en regard avec le lotissement *ordinaire*. Ce croisement permet d'approfondir la compréhension du phénomène et s'enrichit d'une lecture topologique des maisons issues de ces deux types de lotissements. Afin de situer notre réflexion, il est nécessaire de définir les fondements théoriques s'appuyant sur les deux axes du lotissement résidentiel *ordinaire* et du lotissement fermé.

4.1 Cadrage théorique du lotissement résidentiel ordinaire

En Europe, la littérature scientifique a auparavant soumis les lotissements *ordinaires* à différentes critiques. Cette critique contemporaine vise à montrer son incapacité à produire des espaces urbains

similaires à la ville des tissus constitués, c'est ce que revendique Masboungi en voulant « *une ville hors la ville qui ait du sens* » (Masboungi, 2008).

En 2000, les lotissements sont dénoncés et qualifiés de défectueux par Annie Fourcault, pour Mangin, ils sont responsables de la désorganisation spatiale (Mangin, 2004) tandis que Masboungi les traite de « *parents pauvres de l'urbanisme* » (Masboungi, 2008) ou même d'outils d'un « urbanisme hors sol ». Ils continuent de jouer le mauvais rôle à cause de leur dépendance à la voiture et de l'artificialisation des sols (Djellouli et al. 2010).

Enfin la qualité architecturale et la forme urbaine de qualité médiocre est révélée par Tapie (2004), Mangin (2004) et Callen (2011). Yves Borjes (1986) explique que le lotissement contemporain échappe à la convention spatiale qui a été mise en place au courant du XIX^{ème} siècle avec des références urbaines et architecturales et qui construit la cohérence à l'échelle de la rue avec le modèle répétitif. Il affirme qu'aujourd'hui ce consensus architectural et social n'existe plus dans le lotissement contemporain car ce consensus est lié à la catégorie bourgeoise des lotisseurs et constructeurs du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle. Enfin la qualité architecturale et la forme urbaine de qualité médiocre sont révélées par Tapie (2004), Mangin (2004) et Callen (2011). Yves Borjes (1986) explique que le lotissement contemporain échappe à la convention spatiale qui a été mise en place au courant du XIX^e siècle avec des références urbaines et architecturales et qui construit la cohérence à l'échelle de la rue avec le modèle répétitif. Il affirme qu'aujourd'hui ce consensus architectural et social n'existe plus dans le lotissement contemporain car ce consensus est lié à la catégorie bourgeoise des lotisseurs et constructeurs du XVIII^e et XIX^e siècle.

La cohérence d'un tissu urbain repose sur l'interdépendance des cinq systèmes morphologiques qui le composent (trame viaire, trame parcellaire, trame bâtie, trame des espaces ouverts et trame végétale), cette cohérence a été perturbée par la vision des architectes du mouvement moderne. La vision fonctionnaliste a engendré une crise de la forme urbaine (Mangin & Panerai, 1988). Cette crise est directement liée à la rupture de ce lien séculaire ayant été à l'origine de la ville ordonnancée. La rupture du lien a entraîné la destruction du tissu et la production de nouveaux fragments contemporains incohérents. Cette incohérence partage la responsabilité du désordre spatial de la ville avec la production de nouveaux lotissements.

Le lotissement fait l'objet de multiples études et réflexions, plusieurs travaux abordent la question de la forme urbaine, les travaux de P. Pinon sont précurseurs, il est sans doute le premier à avoir abordé la question morphologique (Pinon 1994, 1996, 1998 ; Pinon Boniface Gullon 1986). La recherche scientifique continue d'explorer cet objet fondamental de la ville. Dans les années 1980-1990, le lotissement fait partie d'un numéro spécial de la revue *Villes en parallèle*. Une thématique

plurielle réunit plusieurs auteurs tels J. P. Frey, A. Fourcault, A. Picard-Malverti, F. Hamon, M. Coste... (1989). Les auteurs explorent le phénomène du lotissement et interrogent le concept sur le plan historique, urbanistique, juridique et économique. Ils s'intéressent également à l'évolution de la ville par la fragmentation. À l'occasion de l'exposition « *Paris faubourg* », J. Lucan dirige un ouvrage collectif et rassemble de multiples contributions de B. Rouleau, P. Pinon, C. Bruant, J.-C. Tougeron, E. Lapierre, D. Mangin (Lucan 1996). Au-delà de la monographie, les auteurs établissent des études comparatives et questionnent l'hétérogénéité, les contrastes et les ambiances des tissus des faubourgs pour intervenir, préserver et revitaliser une identité et éviter des interventions « brutales » qui peuvent fragiliser et abîmer un patrimoine en devenir.

Par ailleurs, parmi les ouvrages qui abordent l'analyse urbaine et architecturale des lotissements, nous citons ceux de Lucan (1996), Mangin (2004) et Masbouni (2008). La contribution de Madec, dans ce dernier ouvrage, fait l'objet de l'une de nos hypothèses de recherche. En outre, la qualité morphologique de la planification locale et le rapport au développement durable sont abordés dans la thèse d'Hermann (2017) en analysant des lotissements aux qualités paysagères et en réhabilitant l'image de ces derniers tant décriés par le passé.

Nous retrouvons aussi une analyse morphologique des types de voiries et de dessertes des lotissements américains en Californie, explorée dans l'ouvrage de Le Goix publié en 2016 et analysant les formes de base de l'enclavement résidentiel support de la construction des lotissements planifiés. Cette recherche nous intéresse particulièrement car le chapitre 3 de l'ouvrage aborde une classification d'une typologie de la voirie que nous tenterons d'exploiter dans notre étude. Dans le contexte anglo-américain, la maison individuelle a été largement valorisée par les sciences sociales entre les années 1950 et 1980, avant de faire l'objet de critiques à partir des années 1990. Les études américaines sur le "modèle sacré et le mythe" de la maison individuelle ont été abordées par les sciences sociales dans les années 1970-1990 et trouvent écho dans les travaux sur la suburbanisation et l'utopie bourgeoise (Fishman, 1985 ; Ghorra-Gobin, 1985).

Selon Ghorra-Gobin (2016), la maison individuelle a subi de multiples controverses à la fin du XX^e siècle par des chercheurs et certains urbanistes qui ont notamment dénoncé le phénomène de « l'urban sprawl » (Kunstler, 1994 ; Burchell, Downs, Mukerji et al. 2002 ; Berque, Bonnin et Ghorra-Gobin, 2006). Les premières banlieues se forment entre les années 1820 et 1850 (borderlands) en modifiant le modèle de la maison rurale.

À partir des années 1990, les critiques se dirigent directement vers le suburbain en remettant en cause les longues distances entre lieu de travail et lieu de résidence. Trois figures de l'urbanisme, Florida, Leinberger et Ehrenhalt, remettent en question le modèle de la maison individuelle et celui

de l'étalement urbain. Ainsi, les premières critiques de Richard Florida, urbaniste et économiste, sont en rapport avec les contraintes économiques et celles de Christopher Leinberger, urbaniste et aménageur, visent les bouleversements du marché immobilier. Les urbanistes convergent pour affirmer que la maison individuelle n'est plus adaptée au nouveau mode de vie des Américains, qui remplacent la maison entourée d'un jardin par un retour à l'appartement et profitent des aménités et de l'urbanité dans les centres urbains. Florida, au même titre que de nombreux auteurs (Kunstler, 1994 ; Duany, Plater-Zyberk, Speck, 2000 ; Talen, 2005 ; Ghorra-Gobin, 2014), fait le constat de l'obsolescence de la maison individuelle et insiste sur une nouvelle réflexion de l'urbain en faisant naître le New Urbanism (NU). Ce nouveau courant d'urbanisme vise l'urbanisation des suburbs et défend des thèses de la mixité fonctionnelle, de la densité urbaine, de la variété typologique ainsi que de l'articulation des espaces publics et de la marchabilité (Ghorra-Gobin, 2016). Toujours au centre de la réflexion et des préoccupations sur l'étalement urbain, et après la crise de la Covid-19, se signe un retour aux maisons et jardins ainsi que le rejet de la densité des grandes métropoles. Toutefois, en dépit de sa forte visibilité dans la sphère architecturale et urbanistique, le NU ne bénéficie pas, en Europe, d'une image très positive. Une raison probable est son association étroite avec les lotissements de type 'gated communities' symbolisant l'entre-soi et le rejet du monde extérieur (Ghorra-Gobin, 2022). Le lotissement résidentiel n'a pas encore terminé de développer de nouvelles idées qui peuvent se mettre en place, ainsi une nouvelle approche du lotissement pourrait apporter des solutions à l'étalement urbain en créant un nouveau concept nommé *lotissement vertical*. « Cette approche architecturale à l'échelle de l'habitat et une approche géographique à l'échelle de l'agglomération offrent un exemple concret de formalisation de nouvelles formes d'habitat, fondée sur le principe original d'un découplage entre "typologies d'habitat" et "territoires" (Houssemand, 2020).

En Algérie, l'étalement urbain, alimenté par le développement rapide des lotissements, entraîne une fragmentation progressive du paysage. Cette dynamique, souvent accentuée par la faiblesse de la maîtrise d'œuvre dans la planification et la coordination des projets, génère une discontinuité urbaine et architecturale. Les quartiers s'étendent sans véritable cohérence d'ensemble, créant des ruptures dans les formes bâties et non bâties, en affaiblissant ainsi la qualité globale du tissu urbain. Face aux enjeux liés à l'espace urbain et au lotissement résidentiel, la maîtrise d'œuvre doit intégrer la production de nouvelles formes urbaines en s'appuyant sur une connaissance approfondie des types d'habitat vernaculaires et des modes d'habiter. Un ensemble de paramètres doit être pris en compte pour garantir la production de l'espace urbain, comme la gestion des réseaux d'infrastructure, le découpage foncier, l'emprise au sol et le dispositif de dessertes. (Frey, 1988).

Une attention particulière doit être portée « *aux façades dont il (le maître d'œuvre) garantirait la coordination d'ensemble le long des rues pour les bienfaits généraux d'une esthétique urbaine à la monumentalité affirmée et ordonnée pour le bonheur du peuple des passants, dont les générations pourront se succéder sans avoir honte de leurs ancêtres*² ».

En réfléchissant aux solutions morphologiques, économiques et sociales, pour J.-P. Frey (1988), refaire la forme urbaine suppose qu'il faut restreindre l'objet de la maîtrise d'œuvre architecturale pour le déplacer vers une maîtrise d'œuvre urbaine en confiant l'autoconstruction aux habitants en leur proposant un 'objet' incomplet qui répondrait de manière adéquate à leurs besoins en composant avec le temps. Il rajoute ironique à la fin : « *Ah ! J'allais oublier, la solution que je préconise, c'est en gros celle qui fut adoptée pour produire la place Vendôme : on m'accordera qu'on a vu pire dans la production des formes* » (Frey, 1988). La question de la forme urbaine demeure posée dans un paysage hétérogène, fragmenté et incomplet du lotissement résidentiel.

4.2 Cadrage théorique du lotissement résidentiel fermé

Le lotissement résidentiel fermé ou gated community désigne un espace d'habitat sécurisé, où la fermeture distingue une unité au sein de son environnement physique. L'ouvrage de Blakely et Snyder (1997) a fait connaître l'expression gated community et a ouvert un champ de recherche sur l'urbanisation privée et fermée aux États-Unis. Une équipe de recherche sur l'homogénéisation résidentielle dans un contexte géographique différent qualifie ces mêmes formes d'organisation spatiale en émergence en Europe d'enclos résidentiels (Capron, 2002). Ces organisations spatiales closes renvoient au concept du *defensible space* (Newman, 1973). De la même manière, les « gated communities » ou « condominio scerrados » sont qualifiés de lotissements fermés ou encore de villes privées (Renard, 2004).

L'exhaustivité ne peut être rendue dans cette recherche sur les différentes contributions et études des lotissements fermés ou enclos résidentiels, la littérature scientifique oriente différents regards et croise différentes disciplines vers cette production de tissus de lotissements fermés. On peut lire de nombreux travaux sur ces lotissements fermés menés à travers le monde.

La littérature scientifique oriente différents regards et croise différentes disciplines vers cette production de tissus de lotissements fermés. Les premiers travaux sont concentrés sur les aspects sécuritaires, les modes d'enclosure (Spocter, 2021 ; Olajide & Lizam, 2016 ; Lara, 2011, Le Goix, 2007, Capron, 2002) ; les modes et typologies d'enclosure et/ou les relations socio-spatiales et les

² Frey J-P., 1988, « Refaire la forme urbaine », villes en parallèle, n°12-13, 1988

aspects sociologiques (Capron, 2006 ; Billard, Chevalier & Madoré, 2005 ; Callen et Le Goix, 2007 ; Charmes, 2011).

Nous retrouvons aussi des études sur les caractéristiques morphologiques, conjointement liées aux contextes socio-économiques et institutionnels (Le Goix et al. 2011), ainsi que sur les typologies viaires des gated communities américains (Le Goix, 2016). Les lotissements fermés sont également critiqués pour leur isolement, ségrégation et ‘clubbisation’ (Lévy, 2003, Charmes, 2011).

En France comme aux États-Unis, dans des sites à la localisation attractive par rapport à la mer ou à la montagne, les enclos résidentiels s’isolent du tissu urbain environnant, ils ne prolongent pas des cheminements, dessinent un plan de masse introverti et se démarquent des contextes existants. Ils se distinguent par un nouveau gabarit et une nouvelle architecture avec la mise en œuvre de matériaux de marque. La localisation des équipements (école, mairie, hôpital...) est extérieure pour éviter d’accueillir un public différent (Tapie, 2014).

En France, les résidences sécurisées montrent « *des récurrences spatiales qui dessinent un morphotype... Une morphologie fréquente est la mise en relation visuelle des maisons orientées sur un espace commun* » (Tapie, 2014). La profusion du modèle du lotissement fermé est aujourd’hui une réalité qui touche tous les continents, l’enclosure n’est pas uniquement réservée à l’habitat individuel mais touche également l’habitat collectif. Aujourd’hui, les lotissements fermés tant décriés dans le monde il y a vingt ans par les urbanistes par rapport à leur exclusion sociale trouvent chez certains penseurs de la ville comme Bourdin A. des avantages pour les familles. Ainsi, il recommande la prise en charge par l’aménageur des lotissements de la maîtrise de certains paramètres de sécurité, de l’accès et de l’organisation, car en périphérie l’habitant privilégie la sécurité de sa famille (Bourdin, in Masbouni, 2008).

Dans le monde arabe, l’Égypte est pionnière dans la reprise du modèle américain des gated communities et son implantation dans le désert cairote date des années 1990. Des études ont été menées pour expliquer le montage de ces opérations et l’engouement de la population à vouloir habiter le désert (Florin, 2003, 2005, 2012).

Les pays maghrébins, que ce soit la Tunisie ou le Maroc, et particulièrement à Casa et à Rabat, le phénomène de la gated community prend de l’ampleur surtout ces cinq dernières années selon le vice-président de la fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI).

Dans des sites dits d’exception, en général à proximité de forêts, les résidences fermées proposent des villas isolées implantées dans des parcelles comprises entre 600 et 1000m² pour une surface

habitable variable de 600 à 700m². Beaucoup de chantiers sont en cours de réalisation selon les sites internet, nous ne retrouvons pas encore de retour de critiques universitaires sur cette pulsion du phénomène.

En Algérie, les lotissements fermés sont aussi une caractéristique de l'espace urbain de la ville depuis les années 1986.

À Oran, depuis l'émergence du phénomène du gated community dans le monde et la multiplication des offres de résidences fermées, certains travaux s'orientent vers ces productions, ainsi, en 2006 l'étude de la résidence El Mordjane, une fermeture a posteriori initiée par les propriétaires a fait l'objet d'une analyse en tant que premier enclos de la ville en relevant l'aspect du *defensible space*, de la résidentialisation et l'application de ses paramètres dans l'aménagement du lotissement³.

À Batna, les résidences fermées du logement individuel sont relevées et observées à partir des années 1986 avec la mention : résidences privées (Boulbir 2005). Dans la même ville, Bendib, (2020) analyse l'enclosure de l'habitat collectif et évalue les paramètres de sécurité et d'appropriation des espaces extérieurs.

À Alger, Benazzouz et Djelal (2018), explorent la variété typologique des résidences fermées (résidences des promoteurs immobiliers, résidences des grandes sociétés, lotissements pavillonnaires et résidences de l'habitat collectif). Sans pour autant analyser la morphologie urbaine, les auteures concluent que les enclos sont de moyennes densités et se distinguent par la variété des clôtures et des dispositifs de sécurité. Nous relevons que la majorité de ces travaux ne traite pas de la forme urbaine mais surtout des usages ou de la qualité des espaces, de ce fait nous questionnons dans cette recherche particulièrement la morphologie urbaine des lotissements fermés produits par un opérateur privé.

5. Eléments de la Problématique

Dans une classification des types de productions foncières en Algérie, nous retrouvons le « lotissement social », le « lotissement promotionnel », le « recasement », le « morcellement », la « coopérative immobilière », et « l'autoconstruction ». L'enclos résidentiel à Oran peut être défini comme étant un type de « lotissement promotionnel » fermé (Bendjelid *et al.* 2007). Il peut aussi être qualifié de lotissement *a maxima*, car les voies, les parcelles et les maisons se construisent dans un délai très court, contrairement au lotissement dit *a minima* où seules les voies sont planifiées et

³ Zellat, H. (2006). *Impasses et enclos résidentiels évolution des concepts et permanence d'usage*. Mémoire de magistère. Université des Sciences et de la Technologie d'Oran, Algérie.

les îlots se remplissent progressivement au fil des acquisitions (Cléménçon, 2017). Par rapport à un champ lexical foisonnant que convoque le lotissement fermé, les termes : enclos résidentiel, gated community ou lotissement *a maxima* fermé sont utilisés dans cette recherche de façon indifférenciée.

Le processus de production de lotissement de maisons individuelles ouvert ou fermé en enclos résidentiel a subi et continue de subir de multiples critiques. Malgré cela, il demeure toujours prégnant, d'où la pertinence de se pencher à nouveau sur les concepts, la réglementation et les conditions de sa fabrique historique et contemporaine dans la ville algérienne.

Dans cette perspective, il semble pertinent de s'interroger sur la morphologie de ces nouveaux tissus qui apparaissent en périphérie en dénouant la relation des promoteurs, architectes et collectivités locales. Une telle perspective invite à explorer deux formes de lotissements sous divers angles, à savoir le lotissement *ordinaire* ouvert dit *a minima* et le lotissement fermé dit *a maxima*. On examine à la fois les outils de la conception architecturale et urbaine, les contraintes techniques et réglementaires ainsi que la posture des concepteurs.

Notre problématique se focalise sur un double écueil, à savoir la configuration de l'espace urbain ou la dimension spatiale avec la dimension sociale relative aux acteurs de la ville que sont les architectes, les promoteurs et les collectivités locales. Dans les années cinquante, dans un numéro spécial *lotissements et villas*, apparu dans la revue *Les chantiers nord-africains*, est abordée une question importante : Comment faut-il lotir ?

La problématique soulevée concerne *l'uniformité lassante et impersonnelle* des lotissements d'une part et la discontinuité ou la *diversité de puzzles singuliers* d'autre part. Le constat est déjà amer : « dans l'un et l'autre cas, le spectacle est affligeant⁴ ».

En 1987, une étude intitulée « *Aménagement des secteurs de l'habitat individuel* » a été menée par l'Urba- Constantine à la demande du ministère de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction en étroite collaboration avec des responsables et des urbanistes Français. De cette étude découle une nouvelle circulaire⁵, et la rédaction par des experts Algériens et Français d'un ensemble de recommandations en deux ouvrages⁶ relatifs aux pratiques de l'aménagement des lotissements. À Oran, la même année du 01 au 03 décembre un colloque international intitulé les

⁴ Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, *Lotissements et villas*.

⁵ Circulaire N°5BCC du 11 août 1987 annulant les trois précédentes, mentionnant clairement la faiblesse des études des lotissements résidentiels par les bureaux d'études privés.

⁶ *L'aménagement des lotissements, recommandations*, Office des publications universitaires, Collection d'Architecture et d'urbanisme. *Lotissements sur terrain en pente, recommandations*, 1987.

tissus urbains organisé par le ministère de l'urbanisme et de la construction concentre le débat sur les tissus des centres constitués et ceux de la périphérie. Suite à cet événement, un ouvrage a été publié⁷.

De nos jours, la ville algérienne connaît le processus de périurbanisation qui se maintient et continue de progresser, il se poursuit sous l'effet de la construction de maisons individuelles. L'étalement urbain, n'a épargné aucune ville (Bendjelid *et al.* 2004 ; Kadri, Madani, 2015 ; Trache, 2017 ; Smahi, Remaoun, 2019).

La massive mobilité résidentielle a induit la régression des terres agricoles par l'implantation du lotissement spontané et du lotissement planifié en périphérie (Bendjelid *et al.* 2004 ; Hocine, 2014 ; Mouaziz, 2014). Le moteur essentiel de cette production étant l'habitat individuel qui polarise la prégnance de la famille algérienne et qui a déjà prouvé son engouement auprès des habitants, des travaux de recherche ont confirmé ce choix : (Bendjelid, 1997 ; Madani, 1997 ; Semmoud, 2009 ; Ait-Hammouda, 2001 ; Trache, 2010).

À Oran, le lotissement *ordinaire* a été mis au jour à travers : la politique urbaine de l'habitat en spécifiant les types de tissus produits (Messahel, 2000, 2010) ; le cadre réglementaire (Mouaziz, 2016, 2022) ; ou l'étude des appropriations de l'espace individuel ainsi que les modes d'habiter dans l'espace résidentiel hérité de la période coloniale allant de l'immeuble au logement individuel (Lakjaa, 1997 ; Semmoud, 2009 ; Madani, 2016 ; Chachour, 2018). Ces travaux visent la conception, la réception et l'usage de l'espace habité, c'est surtout la pratique de l'espace et l'appropriation socio spatiale qui sont analysés.

À Blida, Sahraoui (2006), interroge la qualité morphologique et paysagère des lotissements communaux en rupture avec les lotissements de la période coloniale pour trouver les mécanismes de la paupérisation de la nouvelle production. D'autres études questionnent surtout le cadre réglementaire en concluant l'insuffisance voire l'inexistence d'un corps cohérent de textes qui pourrait cadrer la pratique de ce mode de production de l'espace urbain. Les critiques sont orientées envers les aspects fonctionnels et qualitatifs des lotissements communaux produits à partir des années 1990 qui présentent peu de lieux d'échanges, de repères visuels, et qui n'ont pas d'identité particulière (Souami, 2003).

Depuis 2002, la ville d'Oran connaît l'émergence progressive d'un phénomène de la clôture des espaces résidentiels touchant d'abord l'habitat individuel puis le logement collectif. La mise en place

⁷ Ministère de l'urbanisme et de la construction (1989), *Les tissus urbains*, colloque international Oran 1-3 Décembre 1987.

de ces clôtures dans le premier cas a été initiée dans la proche périphérie par les habitants de lotissements promotionnels et communaux. Il s'agit de deux coopératives immobilières se situant à la cité El Mordjane et à la cité Djamel. Dans ce contexte, les pratiques de *débordement* de l'habitat individuel sur l'espace public ont été observées par « *des formes extrêmes telles cette voie barrée par une enceinte et un portail, ainsi transformée en cour pour les besoins de plusieurs villas* » (Semmoud, 2009). Cette recherche s'inscrit dans la continuité de travaux antérieurs ayant exploré ces lotissements fermés a posteriori par l'action des habitants (Zellat, 2006). Elle se propose d'analyser plus spécifiquement le cas du lotissement privé et fermé a priori qui constitue un mode opératoire pertinent pour interroger la forme urbaine.

Depuis 2010, une nouvelle forme de lotissement se met en place dans la périphérie lointaine où le foncier est disponible. Des promoteurs privés, acquéreurs de grandes parcelles, connectées pour la plupart aux réseaux de circulation et à proximité des zones agricoles, proposent de l'habitat individuel en bande et sécurisé. Dans ces lotissements de la périphérie, une discontinuité relative au paysage environnant est relevée à l'inverse d'une continuité symbolisée généralement par un alignement de façade où la rue domine la composition dans les tissus agglomérés.

La problématique soulevée ici ne met pas en avant la fermeture en elle-même, mais la production des formes enclavées visées par une lecture morphologique. En évoquant le lotissement résidentiel, David Mangin décrit « *l'implantation de produits homogènes et fermés sur eux-mêmes* » (Mangin, 2004). Cette description correspond fidèlement au paysage urbain observé à Oran où l'on retrouve les mêmes configurations spatiales et formes urbaines similaires.

Le lotissement résidentiel est généralement associé à la périphérie et à l'étalement urbain, dans ce contexte de croissance urbaine, les maisons en bande apparaissent comme une alternative aux pavillons et aux villas isolées, dont elles limitent la consommation foncière (Pinson, 2017). Le problème du lotissement *a maxima* à Oran ne réside toutefois pas tant dans le principe de la bande que dans son homogénéité excessive et sa lassante répétition. La bande se situe au centre de l'articulation entre forme urbaine et forme architecturale, où la continuité et l'uniformité constituent les principaux défis de cet urbanisme hors sol.

Dans le cas du logement en bande, le morphotype se révèle en traduisant une tendance à la reproduction de modèles architecturaux, standardisés, sériels et interchangeables qui privilégient l'efficacité, la rapidité de l'exécution et la reproductibilité au détriment de l'adaptation au site. Cette homogénéité formelle pose la question de l'ancrage et de la pertinence de tels modèles face aux enjeux de la contextualisation urbaine et architecturale. Ces morphotypes générés selon des logiques sérielles tendent à produire des ensembles similaires sans tenir compte du contexte local et

environnant. Cela conduit à produire des formes banalisées, où la logique de reproduction prime sur celle de l'intégration.

Nous partageons l'avis de J.-P. Frey (1988), pour qui la morphologie urbaine est toujours d'actualité en mettant en cause le savoir-faire des praticiens de l'espace urbain, selon lui : « *La problématique de la morphologie urbaine dans les questions d'aménagement doit son actualité à la perte d'un savoir-faire dans les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre de la forme urbaine* ». (Frey, 1988). Cette perte des *savoir-faire* caractérise les lotissements en bandes serrées, qui sont des objets paradoxaux car ils fabriquent des paysages homogènes partagés entre l'individuel et le collectif : « *On est dans une œuvre collective mais aussi dans une maison familiale* » (Hoddé, 2004).

Ces bandes serrées se dessinent derrière une clôture qui laisse apparaître un ensemble de bâtis homogène, composé de maisons individuelles alignées, mitoyennes, répétitives avec le même volume construit. Ces masses bâties, implantées sur des terrains aux caractéristiques paysagères différentes, se ressemblent, tout en sachant que le décret 23/40 du 9 novembre 2023, fixant les modalités d'élaboration des cahiers de prescriptions particulières architecturales, oblige tous les acteurs publics et privés à prendre en considération l'identité architecturale de chaque région et de chaque site dans la production urbaine et architecturale. Tournant le dos à la voie publique, ces lotissements se caractérisent par la disparition des façades encadrant les rues et la création d'entités autonomes ne s'inscrivant pas dans l'aménagement global de l'agglomération oranaise. Ainsi, se pose une première question :

La production du lotissement fermé sur des terrains supposés vierges tiendrait-elle compte des caractéristiques du tissu environnant ? De son histoire agricole, de son tracé existant ou de son potentiel paysager ?

Dans notre recherche, la notion du *genius loci* est primordiale car la prise en charge du site et de son paysage agricole est une notion qui existe depuis l'Antiquité et « le but essentiel de la construction (de l'architecture) est donc celui de transformer un site en un lieu, ou plutôt de découvrir les sens potentiels qui sont présents dans un milieu donné a priori » (Schultz, 1981). L'observation de ces lotissements fermés a permis de constater que la conception urbaine et architecturale s'appuie sur des formes abstraites, avec la transposition de modèles d'autres contextes, niant les évidences de la continuité des tissus environnants et leurs spécificités urbaines et paysagères. La référence étant l'enclos résidentiel pour lequel la fermeture et le contrôle de l'accès induisent un espace supposé de qualité et sûr pour les résidents. Alors, se posent d'autres questions :

Comment se dessinent ces lotissements ? Quelles sont les méthodes et outils de composition utilisés par les architectes ? Comment les promoteurs conçoivent leur projet ?

Les promoteurs jouent un rôle décisif dans l'avenir des quartiers de la ville, Jean-Paul Lacaze le soulignait en évoquant la forme urbaine, il affirmait : « *L'urbanisme existe : je l'ai rencontré du côté du promoteur* » (Lacaze, 1989). La production des formes urbaines est un « *acte volontaire qui vise à créer une situation ordonnée et à ce titre jugé préférable à une autre* » (P. Merlin, F. Choay, 1988). Dans cette volonté, le concepteur est confronté au pouvoir des décideurs qui ne sont plus ceux que l'on affronte habituellement, à savoir les pouvoirs locaux, mais le propriétaire, lotisseur et promoteur. Dans ces nouveaux lotissements, la nouvelle voirie introduit une rupture visible avec le maillage de la voie publique, cette rupture physique du nouveau tracé viaire et la création de nouvelles voies à l'intérieur du lotissement posent le problème de la contextualisation et de l'ancrage au site. Perpendiculaires à la voie publique, ces ensembles obéissent à des contraintes méconnues, et traduisent de multiples questions :

Comment se dessinent ces masses bâties et quel rapport entretiennent-elles avec l'espace non bâti ? Peut-on retrouver, cette osmose que l'on recherche dans la conception de nouveaux lieux ou cette « *alchimie entre des dispositifs socio-spatiaux (formes architecturales, ambiances et organisations urbaines) et des types d'investissement individuel qui donnent naissance à un attachement, un lien d'intimité au lieu* » ? (Boutouyrie, in Masbouni, 2010).

Dans le lotissement *ordinaire*, les voies, les parcelles et le bâti génèrent obligatoirement de la diversité, contrairement aux lotissements fermés où se dissocie le couple réseau viaire et bâti : ce dernier ne s'élève plus le long des rues, il n'encadre plus la façade urbaine. Rappelons que la notion de paysage est une combinaison de paysage naturel et de sites fabriqués par l'homme, elle est vaste et englobe le lieu, l'identité, l'implantation, l'espace, le caractère et peut avoir un style 'stérile', 'fertile', 'accueillant', 'menaçant' (Schultz, 1981). À ce titre, Oran n'est pas dénuée de spécificité paysagère, la ville figure dans un numéro spécial qui évoque la richesse de son patrimoine matériel et immatériel et de son paysage multiple. Son classement « *en tant que lauréat au concours du prix international Mélina-Mercouri pour la sauvegarde et la gestion de paysages culturels. Dans l'esprit de valorisation patrimoniale à l'échelle mondiale, Oran a eu ce petit moment de gloire en 2001* ». (Bekkouche, 2004).

Cette notion de paysage doit être centrale dans la réflexion et la production des formes urbaines car articuler la notion de paysage et la conception architecturale signifie que « *le*

travail de l'architecte réside dans la création de lieux signifiants qui aident l'homme à habiter » (Schultz, 1981). Comme le stipule Hanning en 1973, composer, c'est développer un système de forme inhérent aux spécificités du site et du paysage (in : Montillet & Blumenfeld, 2016). Contrairement aux maillages des tissus constitués, les nouveaux plans masse sont « volontaires », c'est l'application concrète de quelques principes et objectifs tels la régularité du tissu et la rapidité de l'exécution (Allain, 2004). Pourtant, la création de ces milieux artificiels doit établir des liens avec le milieu naturel et interroger le « *Genius Loci fait par l'homme qui dépend de comment ces lieux sont, en termes d'espace et de caractère, c'est-à-dire en termes d'organisation et d'articulation* ». (Schultz, 1981).

Le paysage du lotissement fermé fait apparaître des bandes serrées de plein qui interrogent la notion du vide, celle de l'espace libre et de l'espace public. Ce dernier est l'élément structurant des tissus urbains (Panerai, Demorgon, 1999). L'importance des espaces publics n'est plus à démontrer, « *ils remplissent une fonction essentielle de la vie collective : la communication. Ils facilitent l'urbanité élémentaire et reçoivent de l'altérité* » (Paquot, 2009).

La question est de savoir si les lotissements fermés génèrent des espaces libres communs et comment ceux-ci s'organisent ? Existe-il une mise en relation physique et visuelle avec un espace majeur qu'il s'agisse d'une place, d'une placette ou de tout autre espace collectif ?

En outre, la prise de conscience de la relation entre environnement urbain et sécurité est à l'origine du *defensible space* ou *espace défendable* (Newman O., 1970)⁸, ce concept est intrinsèquement lié au lotissement fermé. Depuis l'application des principes de *l'espace défendable* dans la production d'un modèle alternatif des espaces résidentiels évoluant vers la création des gated communities, le concept trouve une nouvelle extension dans le lotissement contemporain qui doit être aussi *un lotissement défendable* c'est-à-dire : « *soutenable, enviable, vivable, équitable* » (Madec, 2008).

Le *lotissement défendable* se caractérise par plusieurs paramètres qui sont, entre autres, l'adaptation au terrain, l'insertion et la créativité urbaine, la variété du parcellaire, la diversité sociale, la diversité des espaces communs récréatifs, la végétalisation, la gestion des ressources et la réversibilité du projet. Par rapport à ces paramètres contemporains et concernant la production locale du lotissement fermé, d'autres questions surgissent :

⁸ Newman O., 1970, conduit en 1974 une étude des rues privées de Saint Louis où la fermeture devient un mode opératoire de l'espace défendable. Ce concept est un moyen de contrôle de l'espace résidentiel.

À Oran, le lotissement *a maxima* fermé qui regroupe les paramètres initiaux de *l'espace défendable*, pourrait-il être qualifié de *lotissement défendable* au regard de sa nouvelle acception ?

Les architectes issus de bureaux d'études peuvent-ils développer des compétences et une sensibilité favorisant une production architecturale audacieuse, en phase avec les enjeux contemporains ?

La présente recherche explore, d'une part, la forme urbaine et architecturale du lotissement *a maxima*, et, d'autre part, les paramètres permettant d'évaluer le caractère *défendable* du lotissement. Elle vise également à identifier la morphologie urbaine et à confronter les principes théoriques du *lotissement défendable* au lotissement *a maxima* fermé.

Il s'agit donc de comprendre comment se structure le parcellaire dans le lotissement *a maxima* fermé, quels sont les choix typologiques et dans quelle mesure celui-ci peut être qualifié de *lotissement défendable* ?

6. Hypothèses

À la suite des références littéraires ayant stigmatisé le lotissement, nous nous intéressons à notre tour à ce type de production pour supposer que le manque de maîtrise d'œuvre de la forme bâtie participe à produire une morphologie banalisée. De notre questionnement de départ à notre problématique de recherche, et à la lumière de tous les travaux et publications, nous émettons trois hypothèses de recherche. La première hypothèse est liée à la morphologie des lotissements que nous appelons hypothèse morphologiste. La deuxième hypothèse est rattachée à l'action des promoteurs et des acteurs de la ville que nous appelons hypothèse actioniste. La troisième hypothèse appelée hypothèse conceptuelle est relative aux savoirs des architectes face aux enjeux contemporains du concept du *lotissement défendable*.

1. L'hypothèse morphologiste que nous formulons ici s'appuie sur les différentes critiques du lotissement *ordinaire* contemporain et conforte l'idée que la forme produite est hors sol, ne reconduit pas l'environnement et s'appuie sur le modèle de la rangée de parcelles serrées, imposé par les promoteurs privés. Pour ces derniers, la rentabilité financière est le critère premier de l'aménagement de ces lotissements fermés. Cette hypothèse issue de l'observation des lotissements produits trouve une continuité dans la pensée des auteurs ayant critiqué la pauvreté architecturale et urbaine du lotissement contemporain. Dans ces nouveaux lotissements *a maxima*, nous supposons que même si nous retrouvons une réutilisation des outils de la forme urbaine à savoir, la parcelle, l'ilot, la rue, la rangée, la

mitoyenneté et l'alignement, ces derniers, demeurent désolidarisés du contexte et se caractérisent par une discontinuité physique par rapport à leur environnement.

2. L'hypothèse actionniste est relative à la double notion du lotissement : il est à la fois système morphologique et système d'action collective. De ce système d'action, nous ciblons particulièrement l'action du promoteur et l'action des collectivités locales. Cette hypothèse actionniste met en avant le poids et l'injonction du promoteur à produire et à contrôler la forme urbaine. Nous supposons que le promoteur oriente, guide et impose des choix aux architectes en vue de profits multiples sans égard à la ville et au quartier.

Les collectivités locales ne semblent pas se saisir de l'importance de l'enjeu du lotissement. La main libre du promoteur les conditionne uniquement à la signature des différentes autorisations de permis de lotir et de construire. L'action de la commune dans le contrôle et le droit de regard sur les lotissements privés est limitée dans les secteurs d'urbanisation futurs (SUF) qui échappent aux cahiers des charges et font la satisfaction des spéculateurs.

3. L'hypothèse conceptuelle est liée à la réception et états des savoirs des architectes face aux nouvelles théories de la conception du lotissement dit *défendable*. On suppose que les architectes concepteurs de villas au registre spatial contemporain s'attachent à revendiquer une identité esthétique et formelle en dehors des préoccupations actuelles. Ils ne sont pas investis d'une mission en harmonie avec les enjeux du développement durable ou du lotissement *défendable*. On suppose qu'il n'existe pas encore d'impact de l'actualité ou de la diffusion des savoirs intellectuels internationaux des lotissements dans les choix conceptuels des architectes. Nous supposons également que même si l'enclos résidentiel

regroupe les paramètres de *l'espace défendable*, il ne peut être qualifié de *lotissement défendable* à Oran.

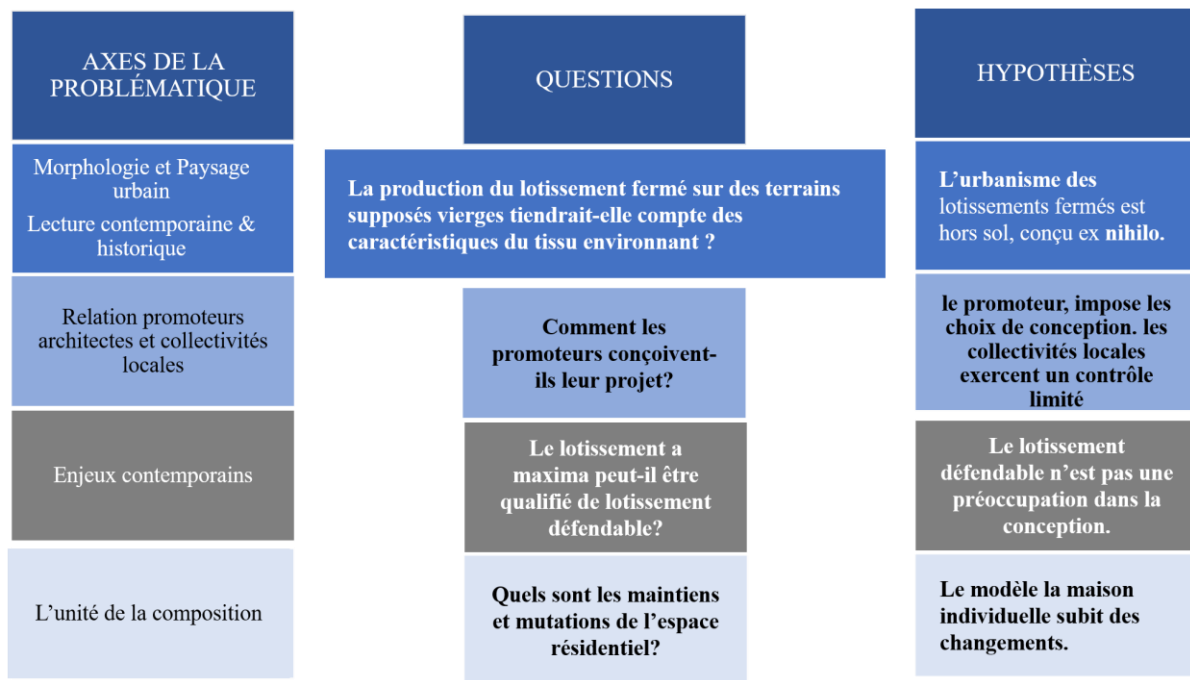


Figure 1: synthèse des axes de problématique

7. Objectifs de recherche

En dehors des études morphologiques pratiquées sur la ville ancienne, le territoire de la périphérie commence à être exploré par cette question (Lévy, 2005), dans notre contexte, il est nécessaire de s'interroger sur le système de production des lotissements fermés *a maxima*, construits en périphérie et saisir l'impact des changements par rapport au lotissement *ordinaire a minima*. Il s'agit de saisir la nature et la structure du lotissement *a maxima* pour mieux comprendre son mode opératoire.

Cette recherche met en avant la formation des lotissements fermés à travers le monde en révélant les premiers mécanismes qui ont poussé à l'enclosure, elle brasse différentes typologies et tente de trouver des rapprochements entre les modèles. Rappelons que la majorité des études ne concernent pas les critères morphologiques et ciblent les typologies de fermeture.

Notre lecture du lotissement résidentiel fermé *a maxima* a pour objectif de mettre en évidence la genèse des projets, les savoirs mis en œuvre dans la conception de cet espace architectural et urbain. Il s'agit de relever les conditions d'action des différents acteurs, concepteurs et responsables techniques ainsi que les outils mis en place pour construire ces morceaux de ville. Nous tentons dans cette recherche de faire ressortir le rapport du bâti et du non bâti, la structure de l'espace urbain en réfléchissant à la contextualisation, l'adaptation des projets à leur site et l'articulation de la ville

avec son environnement. L'approche morphologique dans cette recherche a une motivation projectuelle.

Il s'agit de construire une synthèse comparative qui vise à explorer le lotissement résidentiel, entrecroiser l'analyse des plans avec les observations de terrain. Cette lecture permet de saisir les méthodes et les éléments de composition des lotissements *a maxima* fermés entrepris par les architectes à Oran. L'objectif est d'examiner le processus de conception de leur forme urbaine, par opposition au lotissement ouvert *ordinaire a minima*.

Dans cette recherche sur la production du lotissement contemporain et fermé, un second regard croise la production antérieure de la ville coloniale. Le lotissement d'habitat individuel produit durant cette période nous intéresse pour pouvoir saisir les écarts ou les rapprochements sur le plan formel, spatial et réglementaire des deux modes de production. Le lotissement colonial de l'habitat individuel se distingue par une production de maisons détachées et de maisons en bande, l'analyse morphologique concerne les deux types.

Il s'agit, d'abord, d'identifier les similitudes et les divergences entre les deux types et de saisir les mécanismes de la conception de ces lotissements à travers l'analyse des plans, cette analyse est nourrie par les échanges établis entre architecte, lotisseur et promoteur immobilier. Dans cette recherche, nous tentons de décrypter les messages et intentions des concepteurs et de mesurer le poids du promoteur et ses injonctions dans les choix et stratégies de la conception. Nous allons à la recherche des conventions spatiales, à la découverte des normes et des contraintes qui régissent la forme urbaine.

Nous cherchons à identifier et à caractériser la forme des trames bâties, non bâties et des espaces libres pour saisir les contraintes auxquelles font face les architectes dans la composition d'un nouveau lotissement.

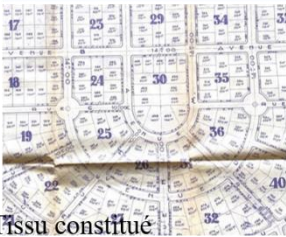
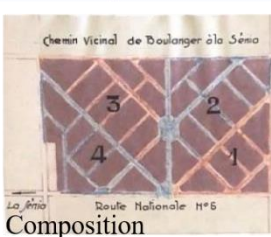
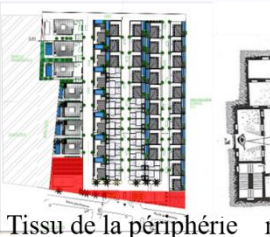
Révéler les mutations du lotissement résidentiel	Intérêt opérationnel	Intérêt scientifique
Révéler le nouveau paysage de la périphérie: La répétition, la série et émergence du morphotype Alerte sur la multiplication des lotissements fermés Lire et comprendre les outils de conception du lotissement ordinaire	Eclairer les relations entre les acteurs de la conception et de la décision. Questionner de nouveau les normes et les règlements d'aménagement.	Proposer un cadre théorique de production urbaine et architecturale.
	Enrichir les pratiques de conception	
Evaluer l'impact paysager et urbain	Mettre en garde contre la privatisation de l'espace urbain	
 Tissu constitué	 Composition	 Tissu de la périphérie
		 maison à patio
		 maison de rêve

Figure 2: intérêt de la recherche

8. Méthodologie

L'approche adoptée est plurielle, elle combine des dimensions morphologiques, topologiques, historiques et qualitatives. Elle se base sur la recherche exploratrice d'une littérature autour des enclos résidentiels, du lotissement *ordinaire a minima*, et du lotissement fermé *a maxima* ainsi que sur les concepts de la morphologie afin d'examiner les attributs de la forme urbaine.

Évoquer la production de la forme urbaine ne peut se faire sans faire appel aux concepteurs et à leur attitude face à la complexité des nouveaux registres de formes dans la ville en confrontation avec le pouvoir des collectivités locales ou le pouvoir des promoteurs.

En optant pour une démarche d'observation participante enrichie d'entretiens auprès d'architectes, outre bien entendu une bibliographie issue du corpus d'analyse architecturale et urbaine du lotissement, nous avons construit un dispositif méthodologique multiple.



Figure 3: synthèse de méthodologie

La compréhension du lotissement contemporain fermé *a maxima* ne peut se faire sans une investigation des autres lotissements résidentiels *a minima* de la ville. Pour saisir les conditions d'émergence de ces nouvelles formes résidentielles, nous proposons une démarche progressive, c'est-à-dire qui démarre d'une lecture historique de la forme du lotissement à Oran. Cette lecture historique des lotissements produits à la période coloniale est nécessaire pour tenter de comprendre les similitudes et écarts des deux modes de production.

Il s'agit, d'abord, d'identifier les similitudes et les divergences entre le lotissement fermé *a maxima* et le lotissement ouvert *a minima*. Cette analyse s'appuie sur les écrits portant sur la ville d'Oran en rapport avec son évolution historique (Piaton et al. 2022 ; Frey, 2004 ; Saidouni, 2000 ; Picard, 1989 ; Tinthoin, 1956 ; Lespès, 1938). Elle mobilise également des analyses socio-spatiales (Bendjelid et al. 2007 ; Messahel, 2000, 2010), ainsi que des études théoriques menées sur les lotissements en matière à la fois de modèles d'agencement de maisons et de réglementation (Unwin, 2012) de typologie urbaine (Noizet & Cléménçon, 2020), de morphologie urbaine (Mangin et Panerai, 1999), de pauvreté architecturale (Tapie, 2005), de qualité paysagère et d'insertion urbanistique de certaines compositions (Masbouni, 2008) et de typologie architecturale des maisons individuelles (Céleste & Possompès, 2022).

Il est question, ensuite, d'analyser les formes urbaines des lotissements fermés *a maxima*. Cette analyse s'appuie sur les notions théoriques et les outils méthodologiques de l'école française de la typo-morphologie (Lévy, 2005, Allain, 2004 ; Pinon, 1992, 1994 ; Borie, Deneuil, 1984 ; Panerai et al. 1980, 1999). D'autres références anglo-saxonnes explorent les dimensions morphologiques et visuelle (Carmona et al. 2003) et les théories de figure-fond (*figure-ground*) et des liaisons (*linkage*) (Trancik, 1986).

8.1 Approche morphologique

Albert Lévy identifie cinq registres de forme qui délimitent des approches morphologiques distinctes relatives aux champs de chaque discipline. Le premier registre se base sur les travaux de l'école de Chicago et analyse la forme urbaine comme une forme sociale en étudiant l'espace urbain à travers son occupation par les divers groupes sociaux et ethniques.

Le deuxième registre considère la forme urbaine comme forme bioclimatique qui interroge l'espace urbain sous l'angle de son environnement et de son microclimat.

Le troisième registre propose une forme de la ville comme paysage urbain en s'attachant à la perception visuelle de l'espace en trois dimensions et à sa matérialité plastique, en s'appuyant notamment sur les travaux fondateurs de Sitte, Cullen, et Lynch.

Le quatrième registre s'intéresse à la forme des tracés urbains, cernant la forme géométrique du plan de la ville et la notion de composition urbaine.

Enfin, le cinquième registre porte sur les formes des tissus urbains : il étudie les interrelations entre les éléments constitutifs : parcellaire, voirie, espace libre et espace bâti en fonction du site, ou en focalisant l'analyse sur certains composants privilégiés (Lévy 2005).

De cet inventaire polymorphique et polysémique des formes urbaines, nous nous appuyons dans cette recherche sur deux types de forme : la forme de tissu urbain qui se décompose en quatre éléments : viaire, parcellaire, espace bâti, espace libre (Panerai, Langé, 2001) et celle du paysage urbain qui se constitue de plusieurs registres en termes de : volume, gabarit, matériaux, texture du bâti et espace public (Lévy 2005).

Nous nous interrogeons sur la forme urbaine comme forme des tissus (développée par les morphologues, italiens, Français et anglais), nous la questionnons aussi du point de vue des tracés à la manière de Borie & Deneuil (1984). Selon leur méthodologie, la décomposition du tissu en systèmes établit des combinaisons et des « couplages » : Parcellaire/Bâti et Viaire/Espace libre. Ainsi, nous identifions le parcellaire (lanière, allongé, rectangulaire, trapu carré...) ; le bâti

(ponctuel, linéaire, planaire...) ; le réseau viaire (linéaire, en résille...) et l'espace libre (privatif, public ou singulier. Le tissu ainsi décomposé en quatre systèmes fondamentaux concerne aussi la dimension visuelle, en particulier, en matière de l'ordre urbain et l'aménagement paysagé (Carmona *et al.* 2003).

Cette étude se focalise sur les relations qu'entretiennent le bâti (figure) et le non-bâti (ground), et, à grande échelle, sur les liens (linkages), entendus comme les « lignes » formées par des espaces ouverts qui lient physiquement les entités urbaines, les deux associés formant des configurations typologiques : en grille, angulaire, axiale, curviligne, radioconcentrique et organique (Trancik, 1986), et des dispositions des voies en : *boucles, culs-de-sac, arrêtes de poissons, rues hiérarchisées...*, selon la classification de Le Goix (2016).

Par rapport à la spécificité de l'enclos, nous avons intégré le système de la clôture et le système végétal, établissant une grille à neuf paramètres (tableau 7).

Par ailleurs, les critères annoncés par (Madec, 2008), qualifiant le *lotissement défendable* feront l'objet d'une deuxième grille d'analyse pour vérifier leur présence ou pas dans la fabrique du lotissement privé à Oran. Nous proposons d'identifier chaque critère par un mot clé pour faciliter la lecture de cette grille. Les 18 « cibles » du *lotissement défendable* sont ainsi soumises à l'analyse des lotissements à *maxima* sélectionnés. De ce fait, deux grilles méthodologiques permettent d'analyser des lotissements à *maxima*, la première renseigne sur les critères morphologiques et la seconde évalue l'aspect du *lotissement défendable* (tableaux 7 et 10).

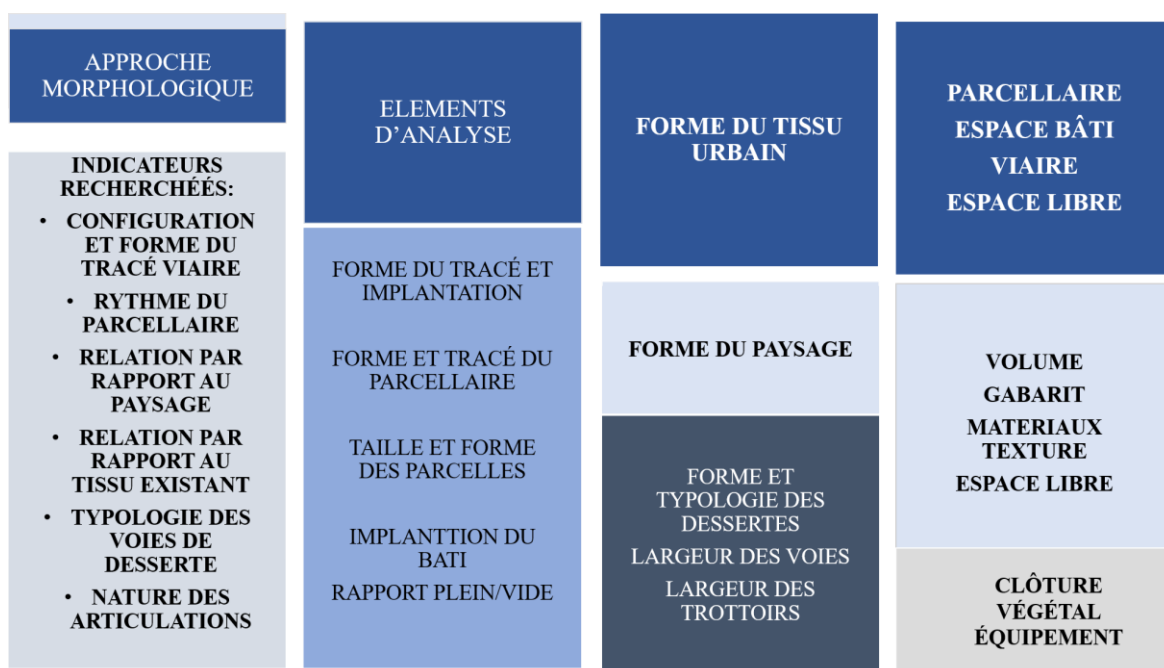


Figure 4: approche morphologique

8.2. Approche topologique

Notre analyse urbaine du lotissement *a minima* et du lotissement *a maxima* aborde également l'aspect architectural des unités de villas. Littéralement, la topologie signifie « l'étude d'un lieu » ou « étude topique » relatif aux différents types des espaces selon leurs propriétés, il s'agit de relever les espaces d'habitat et leurs qualités. En nous appuyant sur les travaux de (Boudon, 1990) et ceux de (Moley, 1999), nous faisons appel à l'analyse topologique par laquelle, nous privilégions la relation des structures spatiales indépendamment de leur échelle ou de leur morphologie. Notre objectif se concentre sur la structure relationnelle qui organise l'espace en analysant les logiques d'accès, les espaces de transition et les principes de hiérarchie spatiale. Il s'agit de révéler l'articulation et la distribution des maisons (centralité, enfilade, périphérie, centralité, enclavement) ainsi que la logique de distribution des espaces par rapport au front de rue et au fond de parcelles en relevant également la relation des espaces entre eux (espace de représentation, espace de service). Cette analyse nous permet de saisir également la connexion des espaces intérieurs de l'habitation avec les espaces de jardinets ou d'avant-cour et les jardins ou arrière-cour.

8.3. Approche historique

Cette recherche a mobilisé plusieurs sources documentaires et numériques. Elle a nécessité le dépouillement des documents d'archives (plans, cahiers des charges, correspondances, revues spécialisées et journaux locaux) et l'examen des dessins urbains et architecturaux des projets du lotissement de la période coloniale. Cette investigation s'appuie sur diverses sources qui permettront de collecter les différents documents comme le Centre d'Archives d'Architecture du XX^{ème} siècle à Paris et le département d'archives de la Wilaya d'Oran. Les dossiers d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran dressés par les urbanistes René, Raymond et Paul Danger à Paris ainsi que l'architecte Wolff à Oran constituent une source riche d'analyse documentaire. Cette recherche s'est également appuyée sur une consultation de divers documents en ligne de multiples publications disponibles sur les sites internet. Cette démarche a permis de réunir et de diversifier les sources utiles à la compréhension de notre problématique.

8.4 Approche qualitative

En complément de l'analyse morphologique et historique, pour étayer les analyses des lotissements *a maxima* fermés, cette recherche s'appuie sur des entretiens non directifs menés avec les concepteurs de ces projets issus de bureaux d'études d'architecture. Ces entretiens ont pour support la démarche du dialogue compréhensif qui vise à saisir le processus conceptuel de la genèse du projet (Kaufmann, 2016). Ces échanges visent à accueillir des éléments de réponse sur la stratégie de conception et les choix opérés dans le processus du projet. Plusieurs séances de discussion donnent la parole aux architectes pour expliquer les stratégies d'implantation des lotissements, le

choix des typologies architecturales des maisons individuelles et même le vécu du futur 'quartier'. Lors de ces entretiens qui aident à explorer les différents intervenants et à saisir les facteurs exogènes qui impactent les formes urbaines produites, les architectes acceptent le dialogue pour parler de leurs idées et de leur confrontation avec le promoteur. Cette approche permet d'accéder aux logiques implicites de la conception, c'est un complément indispensable qui étaye et enrichit par la restitution des intentions et représentations des praticiens.

Dans le cadre de cette approche, des difficultés ont été rencontrées, elles sont relatives à la réticence de certains acteurs à communiquer des informations sur les moyens d'acquisition des terrains, la délivrance des permis de lotir ou de construire et les cahiers des charges. Cette rétention d'information traduit la complexité des rapports entre les différents intervenants : architectes, promoteurs et institutions. Ces blocages constituent des indicateurs du fonctionnement de la maîtrise d'œuvre des lotissements privés, ils éclairent également de manière indirecte les hypothèses formulées.

Concernant la collecte d'informations de la résidence la Perla, nous avons bénéficié d'un échange constant avec les concepteurs qui connaissaient l'objet de notre recherche car ce sont également nos anciens étudiants du département d'architecture de l'université des sciences et de la technologie d'Oran. Pour les deux autres résidences à savoir Mouhcin et les Dahlias, nous avons dû dissimuler nos intentions de recherche pour acquérir des données multiples et bénéficier des différents plans du lotissement. En nous présentant comme un potentiel acquéreur, hésitant à choisir un type de maison, nous avons pu établir plusieurs échanges qui se sont révélés fructueux et ont pu faciliter l'obtention d'informations complémentaires sur les typologies de maisons et le processus différentes phases du projet.

Par ailleurs, l'exploration des annonces sur les sites internet des promoteurs immobiliers fournit de nombreuses informations sur les services proposés aux habitants, parfois on retrouve des plans de villas et surtout des images de synthèses dévoilant les ambiances des résidences. Depuis peu, des vidéos sont mises en ligne sur les réseaux sociaux en vue de promouvoir les projets à la vente en mettant en avant la sécurité et le gardiennage. Cette recherche se base également sur de multiples visites et observations *in situ*, certains chantiers étant encore en cours de construction.

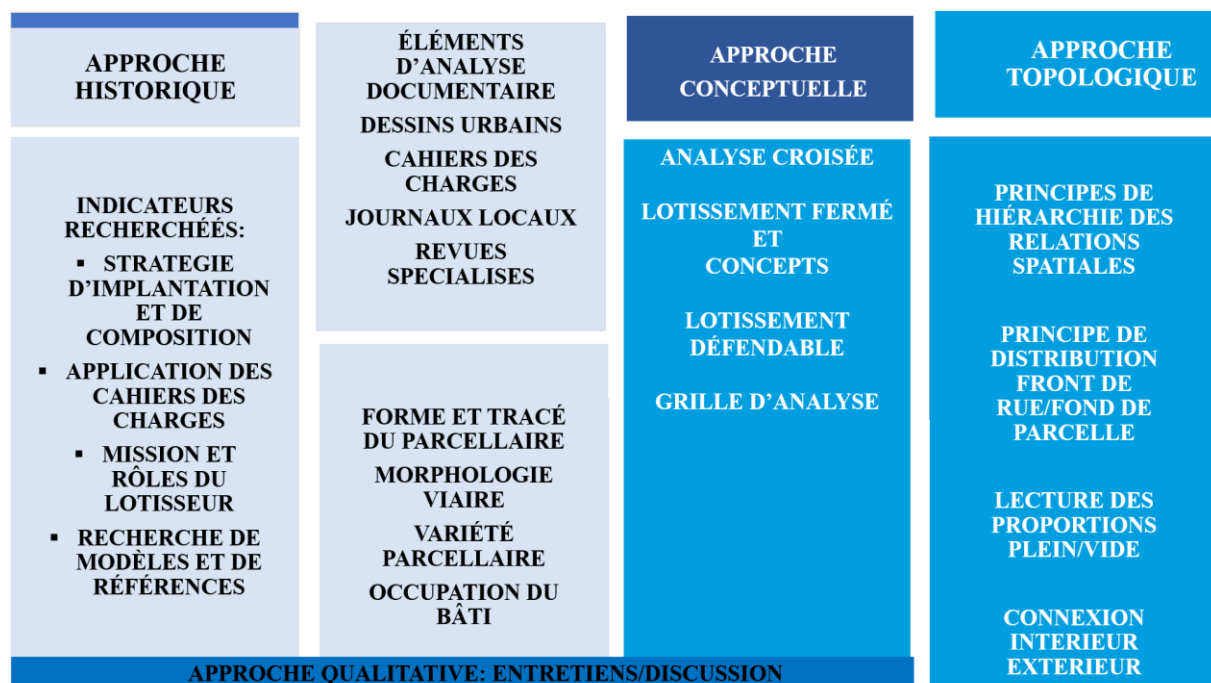


Figure 5: approche conceptuelle, topologique et qualitative

9. La sélection des études de cas

La partie empirique de cette thèse s'appuie sur l'analyse de trois lotissements *a maxima* fermés contemporains et de cinq lotissements *a minima ouverts* de la période coloniale pour répondre à notre problématique de recherche et évaluer la pertinence des hypothèses avancées. Nous avons sélectionné des lotissements de la période coloniale pour comprendre le passage de la maison isolée à la maison en bande dans le lotissement *a maxima*, cette sélection est tributaire des documents retrouvés au niveau des sources d'archive. De ce fait, ne seront présentés que les lotissements ayant un cahier des charges et des plans que nous pouvons exploiter. Il s'agit de lotissements suivants : les Palmiers, les amandiers, Protin, les villas de la cité Maraval et Canastel. Pour le choix des lotissements *a maxima*, les études de cas sont sélectionnées en fonction de leur singularité et leur capacité à étayer les hypothèses formulées précédemment. Cette sélection a été opérée en fonction de leur capacité de ce qu'ils pourraient apporter à notre compréhension du lotissement privé et fermé, ils ont été choisis par rapport à leur transformation du paysage existant de par leur récente construction. Ils sont tous inscrits dans une même tranche à savoir à partir des années 2015. La sélection est liée à la variété de leur situation, de leur taille de terrain et du nombre de leurs parcelles. Dans cette recherche, trois enclos résidentiels, produit par un opérateur privé dans deux communes de la ville d'Oran, à Belgaid et à la Senia, construits entre 2015 et 2025, seront analysés. Il s'agit de la résidence Mouhcin, de la résidence les Dahlias et la cité Perla. Cette dernière est encore en cours de construction, une première tranche d'une vingtaine de villa a été vendue et est habitée.

10. Structure du travail

L'introduction générale de cette thèse définit l'objet de l'étude, la problématique, ainsi que les hypothèses et les méthodologies permettant d'atteindre les objectifs fixés. Afin de répondre à la problématique posée, le travail est structuré en sept chapitres :

Le premier chapitre présente les notions théoriques qui nourrissent notre problématique, et a pour but de mieux cerner l'objet de notre recherche, de replacer l'enclos résidentiel dans un contexte historique, tant en ce qui concerne la diffusion mondiale de ce modèle que son apparition dans le contexte algérien. Il présente également la notion du *defensible space* liée de manière intrinsèque au lotissement fermé et aborde les deux types de fermeture à Oran, à savoir : la fermeture a priori et la fermeture a posteriori à travers des typologies de quartiers résidentiels. Il s'agit de relever les mécanismes de fermeture dans le paysage de la ville qui a probablement préparé l'arrivée des enclos résidentiels privés.

Le deuxième chapitre décrit l'histoire et l'évolution du lotissement dit *ordinaire* dans le monde et en Algérie depuis son apparition. Pour une meilleure compréhension du lotissement, un regard sur deux typologies historiques et exemplaires est présenté : il s'agit du lotissement ouvrier et du lotissement bourgeois. Les modes de production urbaine sont définis ainsi que les typologies et morphologies des deux types de lotissement dans la ville. Le lotissement *a minima* et le lotissement *a maxima* sont présentés à travers leurs caractéristiques et sont identifiés pour nous servir de base théorique dans notre analyse. Ce chapitre est également consacré au lotissement en Algérie, il analyse l'évolution du cadre réglementaire ayant influencé la formation et l'aménagement des lotissements durant la période coloniale et après l'indépendance. Cette lecture se fait à travers les règlements et décrets qui ont le plus impacté la production du lotissement résidentiel, elle se complète par les débats scientifiques qui ont servi à améliorer le cadre bâti de la ville algérienne dans les années 1980.

Le troisième chapitre aborde la notion complexe du paysage, de l'insertion urbaine et de la contextualisation. En rapport avec notre problématique d'architecture *hors sol* des nouveaux lotissements produits à Oran, nous développons des notions théoriques relatives au contexte et à la composition urbaine dans le projet contemporain. Il s'agit de développer un large registre de figures de la composition urbaine classique tout en abordant son actualité. Saisir la notion complexe du contexte dans le développement de l'architecture internationale et la revendication du régionalisme revient à adapter la production intellectuelle par rapport au *genius loci*. Le projet architectural et urbain se distingue par l'équilibre entre unité et variété, de ce fait une présentation de réalisations

exemplaires alliant ces deux notions permet un aperçu de ce qui pourrait être le lotissement contemporain qui s'adapte au paysage et au contexte sans banalité ni pastiche.

Le quatrième chapitre développe la maison individuelle isolée et la maison en bande. Le lotissement fermé *a maxima* se distingue particulièrement par l'agencement de bandes serrées, il devient important de se saisir de cette typologie. Une lecture historique et polysémique autour de l'habitation nous permet de mieux comprendre la richesse locale et l'importation de ce modèle à Oran. On relève la grande variété du modèle de la maison individuelle pour saisir les évolutions et les maintenances de la forme, de la distribution et de l'esthétique. Ce chapitre s'attache également à explorer les formes d'assemblage de l'unité individuelle, une typologie diverse du groupement y est présentée sous la forme de l'éventail, du peigne ou de la bande. Il est évident que cette variété typologique complète celle qui est investie et analysée en Algérie. Ainsi notre lecture aborde la mutation de la maison à patio à la maison contemporaine dans l'univers des architectes.

Le cinquième chapitre présente deux typologies de fermeture à Oran, la fermeture a posteriori du lotissement *a minima ordinaire* et la fermeture a priori du lotissement privé. Le lotissement ouvert *a minima* est comparé au lotissement *a maxima* fermé. Les caractéristiques urbaines et paysagères des deux types de lotissement sont présentées pour tenter une analyse et une compréhension de la mutation du modèle. Le lotissement *a minima* est analysé pour saisir les changements morphologiques profonds qui sont apparents dans le lotissement *a maxima*. La présentation des sites d'études et des caractéristiques géographiques vise, à ce stade de la recherche, à confirmer notre hypothèse d'une composition *hors sol*, dépourvue d'ancrage territorial et déconnectée de son contexte.

Le sixième chapitre se consacre essentiellement à notre objet d'étude ancré dans le paysage de la ville d'Oran. Il présente une lecture historique de la ville et de sa production des lotissements résidentiels et de son évolution à travers les politiques urbaines et les règlements.

Ce chapitre illustre le passage de la maison isolée à la maison en bande dans le lotissement ouvert *a minima*. Quatre typologies du lotissement *a minima* ouvert sont présentées pour mieux comprendre l'évolution du lotissement *a maxima* et la typologie de la rangée. L'analyse de ces typologies retrace le lotissement colonial à travers une lecture historique des plans, des cahiers des charges et des règlements. Elle permet de dresser une typologie de maisons individuelles coloniales, de lire les intentions des architectes et lotisseurs dans la composition urbaine et fait ressortir les contrastes de l'habitation individuelle entre le XIX^e et le XX^e siècle. Après avoir examiné la maison individuelle et ses nuances dans le paysage de la ville d'Oran, ce chapitre développe le modèle de la rangée dans le lotissement *a minima* afin de dégager les différences avec celui des lotissements *a maxima*.

Le septième chapitre analyse la morphologie urbaine et la topologie architecturale des trois lotissements fermés *a maxima*. Conformément à la méthodologie annoncée, l'étude du parcellaire, de l'occupation du bâti, du réseau viaire et des espaces libres met en évidence les outils ayant contribué à l'élaboration des plans masse et à la définition des typologies architecturales.

Les entretiens menés avec les architectes apportent un éclairage sur la stratégie de conception, tandis que la relation architecte-promoteur dévoile les enjeux liés à l'acquisition foncière et à l'implantation. Ce chapitre contribue à la compréhension des mécanismes ayant aidé à modifier le paysage urbain existant et permet de confirmer nos hypothèses sur la production d'une forme stéréotypée, hors contexte. L'analyse du lotissement fermé *a maxima* confrontée aux critères du lotissement *défendable* de Philippe Madec confirme notre hypothèse d'une absence de prise en charge des paramètres contemporains.

CHAPITRE 1 : L'ENCLOS RÉSIDENTIEL : UN PHÉNOMÈNE MONDIAL, GENÈSE, TYPOLOGIES ET LOGIQUE DE FERMETURE

Introduction

Le thème de l'enclos résidentiel ou de la gated community est complexe car il a des implications sociales, politiques et urbaines. Il a été analysé depuis l'émergence du phénomène en Amérique du Nord par différentes approches et méthodologies de recherche. Ce chapitre s'attache aux questions traitées par la littérature scientifique sur le phénomène et illustre les antécédents historiques, l'émergence, les caractéristiques majeures et la typologie spatiale des enclos résidentiels à travers l'Amérique, l'Europe, l'Asie et l'Afrique. Les conséquences de l'organisation en enclos sur la ville et les débats et recherches suscités par cette dernière ainsi que la nouvelle terminologie des espaces clos fermés sont ainsi rapportés pour rendre compte de l'ampleur du phénomène sur plusieurs continents. La gated community est liée au *defensible space* ou à la résidentialisation, nous expliquons ces concepts et le contexte de leur émergence.

Ce chapitre aborde également le phénomène de la fermeture des lotissements résidentiels en Algérie et à Oran particulièrement et illustre les cas de fermeture a posteriori de rues publiques et les fermetures a priori dans le lotissement résidentiel. Il s'agit de révéler le phénomène de la clôture du lotissement ordinaire, les deux types de fermeture seront illustrés par les typologies qui les caractérisent à Oran.

1.1. ANTÉCÉDENTS HISTORIQUES, TYPOLOGIE ET CONSÉQUENCES DES ENCLOS RÉSIDENTIELS.

1.1.1. *La genèse des enclos résidentiels dans le monde*

La définition de Blakely et Snyder (1999), indique que la gated community est une aire résidentielle interdite aux non-résidents et garantit l'usage exclusif des espaces aux seuls habitants. Elle se caractérise en premier par l'enclos, les hauts murs de clôture, grillage, vidéo de surveillance et le personnel de sécurité la distingue des autres résidences. Elle peut regrouper des dizaines ou centaines d'habitants et inclure des services à l'intérieur de l'enceinte (école, structure sportive, piscine...). Ces services exclusifs et le règlement intérieur des membres de la résidence constituent les éléments de base des gated community qui peuvent avoir des typologies de villas et d'immeubles en copropriété (Glaze, 2003).

À travers les cinq continents, il est possible d'identifier des similitudes et des caractéristiques communes dans la variété typologique des résidences fermées, souvent elles reflètent les spécificités locales et historiques des sites dans lesquels elles sont insérés (Blandy, 2006 ; Glaze *et al.* 2006 ; Le Goix, Webster, 2008).

Depuis toujours l'homme a voulu se regrouper avec ses semblables, c'est à dire avec les personnes qui partagent son mode de vie. Selon Capron (2002), ethnologues, anthropologues et sociologues

relativisent l'émergence des nouvelles situations contemporaines dans l'enfermement résidentiel et la création des enclos résidentiels en montrant leur permanence historique, « ... *dans tous les cas ces situations historiques s'établissent sur la base des réalités ethniques, culturelles et socio-économiques* ». Il est évident que l'homogénéisation résidentielle est loin d'être un phénomène nouveau.

Aux États-Unis, le facteur ethnoculturel a ainsi joué un rôle essentiel dans les formes de ségrégation socio spatiales. L'homogénéisation résidentielle contemporaine a une particularité qui réside dans une « ... *fermeture physique et matérielle visible* » (Capron, 2002).

Selon, Le Goix, Llewellyn Park à Orange au New Jersey, peut être considéré comme la première gated community aux États-Unis. (Le Goix, 2006). En 1853, le site pittoresque est investi en conservant le caractère naturel du paysage, le lotissement se distingue par la clôture, un réseau viaire privé et un caractère architectural homogène. Le terrain de 172 Ha est aménagé de façon romantique où 175 maisons sont éloignées les unes des autres et noyées dans la verdure (Figure 6).

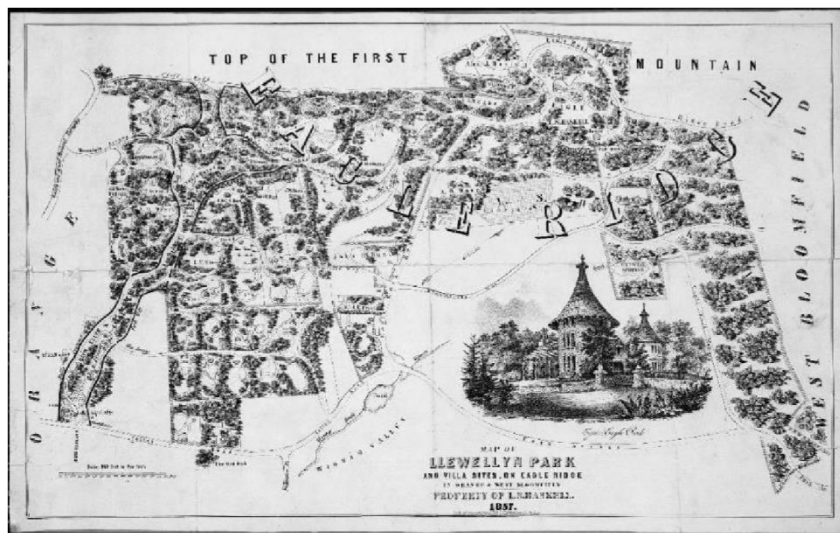


Figure 6: Llewellyn Park, New Jersey. Source : www.llewellynpark.com

En Europe, « À Londres, au XVII^e et aux XIX^e siècles, s'étaient édifiés des quartiers anglais aristocrates privés et fermés par des gates, et les débats parlementaires qui ont donné lieu à leur abolition dans les années 1880-1890 ont été houleux » (Capron, 2002).

Le désir de l'entre-soi a conduit à la clôture de nombreuses rues et places prestigieuses. En 1726, les résidents de St. James Square ont obtenu, grâce à un acte du Parlement, la permission d'en interdire l'accès au public. (Blandy, 2006). D'autres places ont suivi dans le procédé de la fermeture : Lincoln's Inn Fields a été fermé en 1735, Red Lion Square en 1736, Golden Square en 1750,

Berkeley Square en 1766, et Grosvenor Square en 1774 (Lawrence, 1993). On notera par ailleurs qu'à partir du début du XIX^e siècle, dans le cadre de la promotion immobilière et de la planification urbaine privée, il y a eu une émergence d'un phénomène associatif dans l'habitat collectif privé.

Dans ces quartiers fermés, pour exclure les personnes non désirables et les décourager d'occuper leur espace, les habitants avaient fermé le quartier et établi un règlement pour garantir l'homogénéité des constructions et interdire toute modification. Ce règlement de copropriété est garant de la valeur immobilière et du prestige des habitants. Une taxe est également fixée pour assurer l'entretien et la gestion du lotissement (Atkins, 1993).

En France, le parc de Montretout à Saint-Cloud, est une résidence de prestige pour les personnalités artistiques et politiques, c'est un domaine privé, fermé depuis 1832. Ce grand parc de 8 ha accueille des hôtels particuliers dont la surface de la parcelle ne peut être inférieure à 1000m². Il est géré par une association de résidents qui a établi un règlement concernant l'interdiction des activités commerciales ou les modifications entreprises par les habitants (figure 7).



Figure 7: Le parc De Montretout. Source : <http://www.flash-ton-patrimoine.fr/>

Les enclos résidentiels existent aujourd'hui aux États-Unis, dans certains pays d'Amérique latine, d'Asie du Sud-Est, l'Afrique du Sud, certains pays d'Europe (Espagne, France, Portugal, Grande Bretagne, Pologne, Russie), et du Moyen Orient (Liban, Arabie saoudite, Egypte). Cependant, « ... leur développement actuel est plutôt lié aux transformations socioéconomiques mondiales (libéralisme économique, prédominance de l'urbanisme privé sur les opérations publiques » (Glaze, 2000, p.70). L'enfermement volontaire, au-delà de l'impératif sécuritaire est un besoin, «

...s'enfermer c'est se protéger, se rassurer, chercher à défendre les constituants essentiels de son identité » (Capron, 2002).

Selon une analyse du phénomène par Degoutin (2004), quatre mouvements sont à l'origine des enclos résidentiels :

1. Le périurbain : Depuis le 19^e siècle, il existe autour de Paris, Londres et New York des enclos résidentiels.
2. La structure juridique : Les enclos résidentiels sont des copropriétés qui appliquent des règlements de droit privé au sein d'une association de propriétaires, ce modèle de lotissements émerge en 1926 et se généralise dans les années 1950 à l'ensemble des lotissements neufs.
3. Le désir sécuritaire : Formulé dans les théories de l'espace défendable d'Oscar Newman. (Fermeture des rues ou street gating, création de petits voisinages ou mini neighbourhoods et privatisation de l'espace public).
4. Le caractère exclusif : On retrouve la notion de club relatif aux valeurs aristocratiques, de Communauté ou le désir 'd'entre-soi', de rue privée liée à la notion de propriété et prise en charge dans sa construction et son entretien par des fonds privés.

1.1.2. Modèles fondateurs et expérimentations urbaines

Pour le cas américain, Blakely et Snyder (1999) ont construit une typologie de la *gated community* à partir des motivations des résidents. Ils définissent les résidences fermées où la fermeture assure l'exclusivité des services et des commodités offertes. Cette catégorie comprend les clubs de golf, les maisons de retraite pour personnes âgées et les *new towns*, zones bâties en périphérie avec un nouveau lifestyle *communities*. Le Common Interst Housing Development (CID) est selon McKenzie E., une « ...formule qui a servi de modèle à l'organisation des ensembles résidentiels pavillonnaires aux Etats-Unis, dont Radburn au New jersey constituerait l'un des meilleurs exemples ». (Glaze, 2000).

1.1.2.1. Le cas de Radburn, New Jersey

Cette ville, considérée comme un prototype de la ville-jardin moderne, de dimension limitée, construite par la housing corporation est créée dès 1924. En partie inspirés par les travaux d'Unwin R., les deux architectes Stein C., et Wright H., organisent le lotissement dans un cadre naturel en suggérant une séparation complète de l'automobile et du piéton au moyen d'une spécialisation des voies. La priorité est donnée aux piétons et les maisons donnent sur les espaces verts et non la rue (figure 8).



Figure 8: Plan de Radburn, New Jersey.
Source : Mangin D., p.36

« Ainsi, dans leur projet, les rues permettant l'accès motorisé aux habitations étaient essentiellement des impasses. Celles-ci desservait 15 à 20 maisons individuelles et, du côté opposé à celui donnant sur la rue, chaque résidence ouvrait sur des espaces verts et sur des circulations piétonnières constituant l'épine dorsale du lotissement ». (Mangin, 2008).

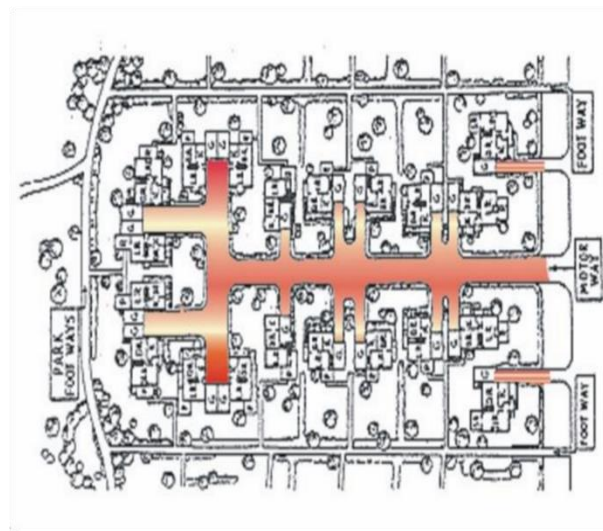


Figure 9: Cul-de-sac, Radburn, New Jersey. Source : Mangin D., p.37

Clarence Stein lui-même s'attendait à ce que la séparation fonctionnelle ne soit pas totale, après élaboration du plan du lotissement, et « ...dans un souci d'ingénierie sociale visant à donner aux habitants le sens d'une identité attachée à une communauté » (figure 9). Le principe de

l'aménagement isole les habitations du trafic automobile en insérant l'espace vert pour créer des unités d'habitations et créer des impasses résidentielles pour le jeu d'enfants (figure 10).

Newman « savait en effet que, pour certaines activités (le vélo et les jeux de balle notamment), les enfants prisent particulièrement un revêtement en dur. Dans son esprit, cantonner les habitations dans des impasses était d'ailleurs un moyen de faire des rues résidentielles des terrains de jeu relativement sûrs pour les enfants. Il n'avait cependant pas prévu que, dans la plupart des lotissements américains, les rues en boucle et les impasses recueilleraient plus d'activités sociales locales que les allées et que les parcs. Surtout, il ne s'attendait probablement pas à ce que le plan qu'il avait dessiné pour Radburn s'imposerait, via le rapport Buchanan⁹, comme une des références principales de l'urbanisme viaire contemporain dominé, du moins dans les pays riches, par les woonerven et autres rues partagées, où véhicules motorisés, passants et enfants sont censés cohabiter harmonieusement sur l'ensemble de l'emprise de la rue » (Mangin, 2008).

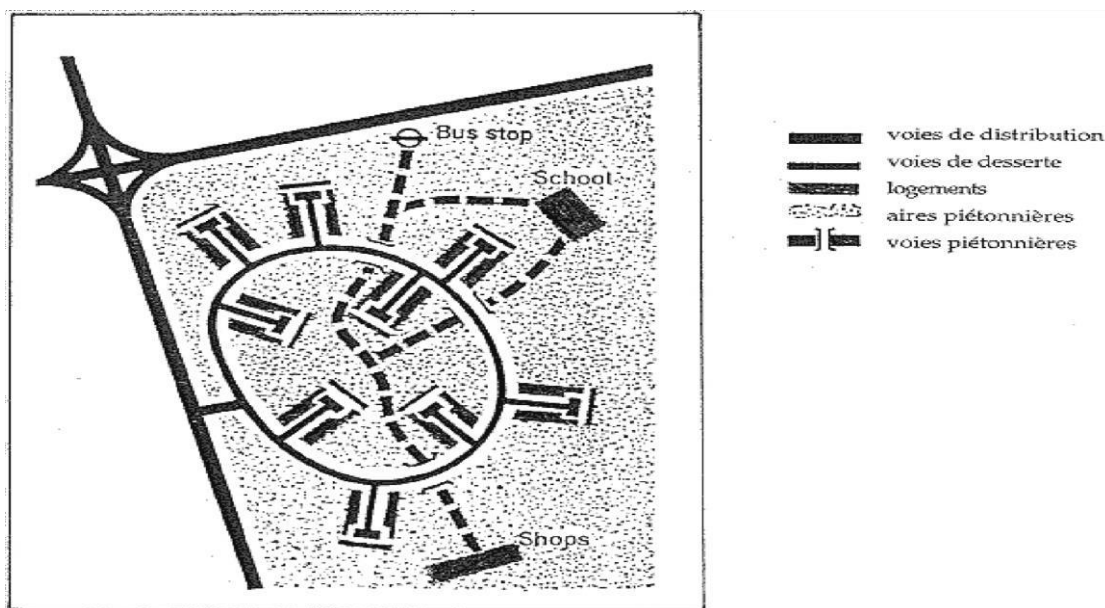


Figure 10: le principe d'aménagement de Radburn. Source : Schéma de Buchanan C., In Mangin D., p.37

La qualité résidentielle des voies fermées à tout trafic extérieur a été rendu possible suite aux enquêtes quantitatives massives réalisées aux États-Unis et en Angleterre dans les années 1970 par les urbanistes. « Les impasses ont ainsi été utilisées dès les premières étapes du développement de l'usage de l'automobile pour tenter de concilier mobilité et enracinement. (Buchanan, 1963). Depuis la formalisation des concepts de Newman, le marché de l'immobilier développe aux États-Unis un

⁹ Buchanan C., (1907-2001), Traffic in towns, the Buchanan report of 1963, [Expose les méthodes d'une conciliation entre la croissance économique et la mobilité], in Urbanisme, tranquillité/sécurité, mars avril 2002, n°323, p. 61.

concept nouveau de ville privée, sûre, sereine et écologique telles les cités jardins à l'anglaise qui adoptent des modalités juridiques qui favorisent la privatisation non seulement des biens et leur gestion, mais aussi de l'organisation municipale.

1.1.2.2. Celebration, une fermeture sans barrière

La ville de *Celebration*, conçue en 1988 et fondée en 1996 appartient à la compagnie Disney qui détient des terres en Floride. Elle s'étend sur 2000 ha et fait référence à une ville du passé comme modèle idéal de la composition urbaine. Il n'existe pas de clôture qui sépare la ville de son environnement, il n'y a pas de barrières physiques mais « *la structure même du plan révèle le caractère isolationniste de la communauté* » (Didier, 1996). La zone tampon de 1900 ha ou la ceinture verte remplace la clôture, la protection des biens est assurée par la surveillance électronique. La ville s'inscrit dans la nouvelle vision du New Urbanism et privilégie la marche à pied autour du lac où l'on retrouve parcs, commerces et zones résidentielles.

En 1995, 352 maisons sont construites sur un total de 8000, leur architecture déploie le registre du passé (colonial, Victorien, méditerranéen...). De taille différente, les maisons s'ouvrent sur la rue avec des porches surdimensionnés, des architectes de renom tels Philip Johnson et Robert Venturi sont sollicités pour élaborer une typologie plurielle et dessiner les édifices publics (Figure 11).

Pour Charmes, « *Au demeurant, Celebration montre bien les limites et les attraits du Nouvel Urbanisme. Du côté des limites, il apparaît clairement que, dans sa version la plus attrayante pour les acteurs du marché immobilier, le Nouvel Urbanisme est d'abord une manière de produire des « banlieues de charme* ». De ce point de vue, le Nouvel Urbanisme s'inscrit plutôt dans la continuité de la vision des cités-jardin portée par Raymond Unwin et reste un outil architectural avant d'être un outil d'urbanisme et d'aménagement » (Charmes, 2006).

Cette ville qui accueille 20000 habitants a « *une architecture ouverte* » vers des espaces publics et une qualité paysagère des sites avec des aménagements de lacs, de rivières et des collines. On remarque que malgré les barrières de contrôle et la multitude de réseaux de caméras de surveillance des intrusions sont signalés (Tapie, 2014).

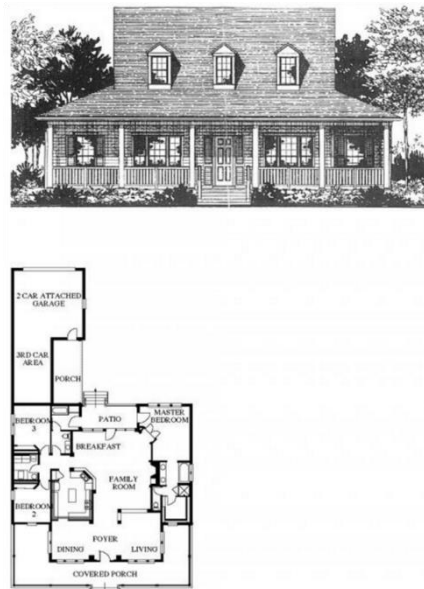


Figure 11: Celebration, façade et plan d'un type de maison.
Source : Didier, 1996

Aux États-Unis, deux groupes sociaux occupent les espaces résidentiels fermés, il s'agit des retraités et des périurbains. « *La crise urbaine des années quatre-vingt en aurait été le principal déclencheur dans une nation qui conserve un attachement historique à la banlieue supposée être le cadre idéal d'une vie saine à la campagne* » (Tapie, 2014).

Un code d'urbanisme strict régit l'ensemble du projet et préserve l'intégrité des options avancées. Le règlement ne laisse aucun hasard et aucune possibilité aux propriétaires jusqu'à la couleur des balcons et les emplacements pour étendre le linge.

1.1.3. Expansion du modèle à l'internationale

Le modèle de la gated community ne connaît ni frontière ni exception, il concerne à la fois des quartiers aux populations aisées et des quartiers pour des ménages modestes. Partout dans le monde ces villes ont vu apparaître ces formes résidentielles traduisant un mouvement global vers la sécurisation, le contrôle et la privatisation de l'espace urbain. Le modèle s'adapte à toutes les cultures et aux diverses conditions économiques.

1.1.3.1. En Europe, en Amérique Latine et en Chine

En France, l'ensemble des agglomérations françaises connaît ce nouveau phénomène pavillonnaire que l'on appelle enclos résidentiel. Il se développe surtout dans les villes en bord de mer, Nice, la Rochelle, Cannes. Depuis une trentaine d'années, l'accession à la propriété des classes moyennes et supérieures s'est réalisée à travers l'achat d'appartements dans des immeubles collectifs en

copropriété mais aussi à travers l'achat de maisons individuelles dans la périphérie des agglomérations. Ce mouvement s'est traduit par une forme d'urbanisation, qualifiée de péri urbanisation, très caractéristique du développement urbain contemporain : l'extension des villes sous la forme de lotissements de maisons individuelles. La procédure de création des lotissements étant relativement simple à mettre en place, plusieurs promoteurs ont profité de cette occasion pour lancer de vastes programmes de construction d'habitats groupés. Dans ces nouvelles formes de copropriétés, dites “ à la Française ” conçues pour répondre aux aspirations des classes moyennes, la gestion des espaces collectifs est marquée par l'accroissement de la privatisation de ces espaces et l'extension de ces surfaces collectives utilisées comme des espaces de protection communs avec des dispositifs de fermeture et de sécurité renforcés (Belmessous, 2000). Les ensembles résidentiels fermés, récemment bâtis, ont en moyenne 47 logements et sont concentrés surtout dans le sud et l'est de la France (Billard *et al.* 2009).

En Angleterre, le pays compte un millier de lotissements fermés principalement à Londres, de constructions récentes, ces résidences sont souvent construites par des aménageurs privés et sont de petites tailles d'une cinquantaine d'habitations à comparer avec les États-Unis (Atkinson *et al.* 2004). Une typologie de gated communities distingue les lotissements anglais sur la base des caractéristiques de l'environnement bâti et de leur fonction. « *Le type le plus commun de complexe résidentiel fermé, l'infill gated community, se caractérise par un nombre réduit de logements, construits à la suite d'une démolition. Au contraire, les heritage conversion gated communities sont le résultat de la reconversion des bâtiments existants, pas nécessairement destinés à l'origine à un usage résidentiel - comme asiles psychiatriques, prisons, écoles, usines ou hôpitaux - et généralement clôturés. Enfin, les villages gated communities grands lotissements avec plus de cent cinquante logements et comparables aux lifestyle communities des États-Unis, peu répandus en Angleterre.* (Blandy, 2006).

En Pologne, depuis les années 1990, tous les lotissements de maisons individuelles sont clôturés avec de hauts murs d'enceinte gardés et équipés de caméra de vidéosurveillance. À Varsovie, en périphérie et même à l'intérieur de l'agglomération, l'émergence des lotissements fermés est liée aux débats sur la sécurité et l'insécurité repris par les hommes politiques (Glaze, 2004).

En Chine, la demande des quartiers privatisés se développe en périphérie de Pékin dans une ville nouvelle de Yizhuang où s'organisent des lotissements de différents styles avec clôture, gardiennage et caméra de surveillance. Durant la période maoïste, « ... Pékin ressemblait à une addition d'espaces quasi autonomes, organisés à la fois en unités résidentielles, contrôlées par les comités

de quartiers... ces formes d'organisation étaient doublées d'une limite physique bien souvent concrétisées par un mur d'enceinte » (Loubière, 2004).

Cette nouvelle ville privée encore en chantier aura deux entrées gardées avec un programme de logements mixtes : maisons individuelles et appartements conçus autour de piscine, restaurants, petits commerces réservés aux seuls résidents, « ... *le principe de l'aménagement est naturel et écologique...l'eau est omniprésente sous forme de petits ruisseaux et d'étangs. Beaucoup de fleurs et d'arbres sont censées protéger les habitations des vents et de la poussière* » (Loubière, 2006).

En Amérique latine, On observe aussi un développement des enclos résidentiels, « ... *ils ne sont seulement constituées, comme en Amérique du nord, par les classes moyennes, mais aussi par les pauvres, qui négocient avec la municipalité la fermeture d'une ou plusieurs rues, se préservant ainsi de manière exclusive l'accès à leur quartier* » (Degoutin, 2004). Ce processus d'urbanisation n'est pas nouveau, rare à partir des années 1930, il se généralise dans les années 1960, « *limité jusqu'alors à des opérations haut de gamme, les urbanisations privées se démocratisent* » (Schapira, 2004).

À Mexico, des lotissements privés au sud de l'agglomération imitent le concept des gated communities appelés "condominos horizontales". À ces lotissements de « ... *style architectural dit 'mexicain contemporain', viennent s'ajouter les rues ou îlots préexistants qui se sont fermés et dotés de service de vigilance en réponse à l'investissement par les couches populaires des zones alentour* » (Degoutin, 2004). Dans les condominos horizontales, on retrouve souvent un espace vert commun à tous les habitants autour duquel s'organisent les maisons individuelles introverties.

Chaque maison individuelle dispose déjà elle-même d'imposants murs de clôture, avec souvent comme seule ouverture sur l'extérieur de petites fenêtres à barreaux. « *La fermeture à l'extérieur permet une certaine ouverture à l'intérieur, entre soi, même si dans la pratique ces espaces sont peu fréquentés par les résidents. À l'inverse, les résidents des rues ou îlots préexistants fermés ultérieurement ne partagent qu'une voie de fait annexée sur l'espace public. De simple clôtures ou fils de barbelés ferment la zone surveillée* » (Degoutin, 2004).

1.1.3.2. Dans le MENA et en Afrique Australe

En Afrique du Sud, dans un contexte sécuritaire et social particulier de conflits entre noirs et blancs, les pouvoirs publics autorisent les lotissements dont les rues sont publiques à se constituer en syndicat de propriétaires et à construire un portail d'accès à caractère dissuasif. Cette fermeture de rues et la privatisation d'un espace public s'appelle : 'street closure'. On notera par ailleurs que dans les nouveaux lotissements fermés et gardés, qu'au-delà et de la surveillance vidéo, les murs de clôture élevés sont électrifiés.

En Egypte, l'aménagement des gated communities est directement inspiré du mode de vie américain. En 2012, la périphérie du Caire enregistre plus d'une centaine de « compounds » réalisés par des promoteurs privés (figure 12).



Figure 12: Le Caire, les résidences fermées. Source : Florin, B., 2012

Ces compounds sont hétérogènes par leur morphologie et se caractérisent par l'autonomie de leur gestion (voirie, assainissement, électricité). Leur taille varie de quelques dizaines de villas à plusieurs centaines accompagnées d'équipements divers : malls, cliniques privées, écoles privées, parcs d'attraction, mosquée et même un golf et des hôtels de luxe pour les grandes gated communities. À titre d'exemple, compound de Dreamland s'étale sur une surface de 900 ha et prévoit 40000 « *dreamlanders* », la surface bâtie est très faible ne dépassant pas 20% de la surface globale du site qui se caractérise par des aménagements piétons, des plans d'eau et des pelouses dans un paysage désertique (Florin, 2012).

En Tunisie, l'aménagement des berges du lac de Tunis par une société d'économie mixte (l'état tunisien et les investisseurs saoudiens) a été conçu par un architecte Danois Hans Barreth pour concevoir des espaces résidentiels, commerciaux, une alternance de plein et de vides ainsi « qu'une hiérarchisation fine de la voirie » (figure 13). Il est certain que le modèle des gated communities a inspiré également le modèle tunisien avec le refus de la ville plurielle et choix de lieux sociaux protégés de toute forme de mixité sociale, « *la formation de telles formes urbaines n'est pas encore identifiable en Tunisie. Pour autant çà et là, il existe d'ores et déjà des ensembles résidentiels gardés qui pourraient être les prémices d'une privatisation de la ville* » (Barthel, 2005).

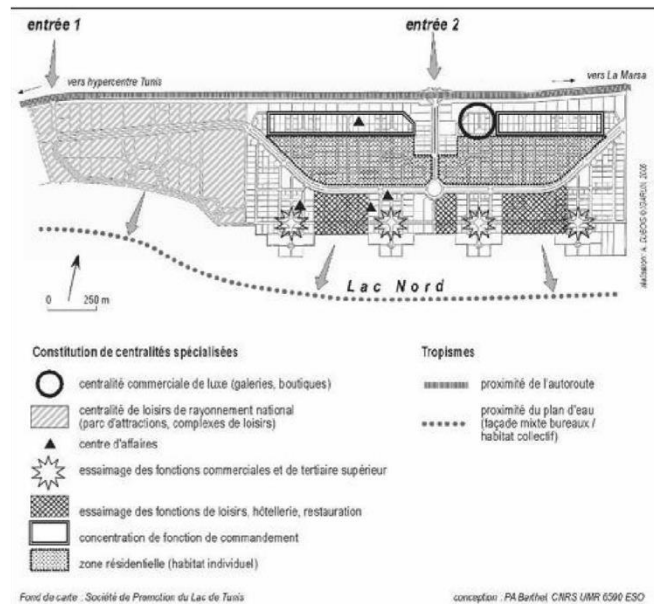


Figure 13: les berges du lac, Tunis. Source : Pierre-Arnaud Barthel, 2006

La typologie des maisons individuelles est plurielle, tantôt inspirées du modèle local tantôt reprise des références de maisons modernes ou orientales. Du modèle de Sidi Bou Saïd, les villas traduisent les fantasmes les plus divers des propriétaires, « *la gannaryya (galerie couverte et fermée qui est souvent en saillie sur la façade), le bleu des constructions et la porte d'entrée ouvragée précédée d'un seuil creusé en arcade dans le mur de la façade* » (Barthel, 2005). D'un type à un autre, « *Elles sont bien souvent le produit d'acculturations plurielles (américaine, jusqu'à sa version « disneylandisée », néocoloniale, proche-orientale ou provençale) qui s'entremêlent souvent dans un syncrétisme de matériaux, d'agencements et de formes parfois étonnantes* » (Barthel, 2006).

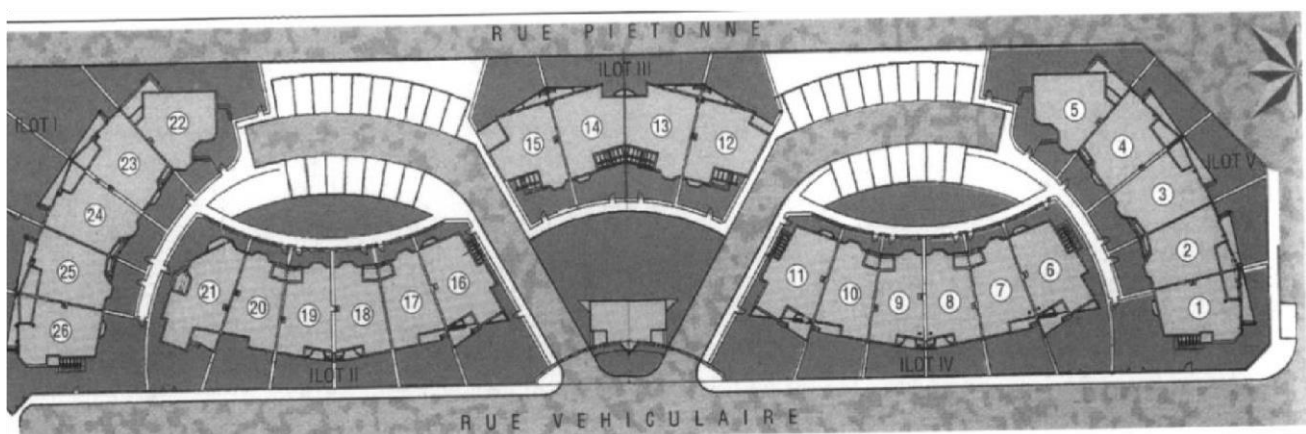


Figure 14: lotissement L'oasis, les berges du lac, Tunis. Source : Pierre-Arnaud Barthel, 2005

Le lotissement est de forme courbe ou en éventail, 810 lots sont ainsi projetés dans ce grand lotissement au bord de la lagune et non loin du centre-ville avec une faible densité. La résidence « l'oasis » est un des premiers programme résidentiel de villas jumelées avec des barrières automatiques, des gardes et rues privées (figure 14).

En Algérie, au milieu des années 1980, on distingue des formes d'enclosure à caractère touristique et édilitaires localisées à l'extérieur du tissu urbain. « *La libération immobilière instaurée en Algérie (1990) a encouragé les promoteurs immobiliers, publics et privés, à cibler une demande de bourgeoisie citadine en quête de représentation en proposant sur le marché un nouveau produit immobilier, en l'occurrence l'enclos résidentiel* » (Boulbir, 2005).

L'enclos résidentiel est retrouvé depuis 1986 à Annaba avec la mention résidence ou propriété privée. « *...Ce nouveau mode d'habitat qui consacre la ségrégation sociale et spatiale..., commence désormais à devenir une réalité dans l'espace socio urbain des villes algériennes, particulièrement à Annaba* » (Boulbir, 2005).

Dans cette ville, et particulièrement en périphérie, « *Par une disposition particulière, l'espace public se retrouve privatisée par ces enclosures résidentielles qui incorporent en plus des logements, des trottoirs, des voies, des aires de jeux, des placettes, des aires de stationnement et dans certains cas des garderies d'enfants* » (Boulbir, 2005).

À Oran, dans le lotissement résidentiel de l'habitat individuel, nous retrouvons deux types de fermeture : la fermeture a priori et la fermeture a posteriori. Il s'agit en premier de fermeture a posteriori mise en place par des grilles et l'appropriation des rues publiques par les résidents.

À partir des années 2000, les rues de certains quartiers se ferment par la volonté des habitants, c'est le cas de trois quartiers, à savoir : Courbet, la Cité Djamel et la résidence El Mordjane.

En second, depuis l'année 2010, les lotissements fermés aménagés par les promoteurs privés s'installent dans la périphérie de la ville constituant des gated communities avec la construction de murs de clôture et de poste de contrôle comme les résidences : Mouhcin, les Dahlias et la Perla, ce dernier est le plus grand enclos résidentiel que connaît la ville jusqu'à présent (figure 15). Il existe également une typologie atypique de fermeture a priori, comme celle de la cité douanière qui date de l'époque coloniale dans le quartier de Maraval qui demeure clôturé sans poste de contrôle.



Figure 15: la Perla, le plus grand enclos de la ville d'Oran. Source : Archi Dream, Plan traité par

1.2. DE L'ESPACE DÉFENDABLE À LA RÉSIDENTIALISATION : FONDEMENTS, DÉBATS ET PARTIQUES

1.2.1. Espace défendable : naissance et enjeux de la fermeture résidentielle

Dès les années 1920, les critiques de l'école de Chicago établissent des rapports entre la sécurité, l'environnement urbain et le comportement des usagers. La modernisation des villes a, dès la fin des années 1950, fait l'objet de vives critiques et la légitimité de l'urbanisme a été remise en cause de toutes parts. Les architectes du Mouvement Moderne, comme les utopistes du dix-neuvième siècle et du début du vingtième siècle, étaient à la recherche de formes nouvelles d'habitat qui répondraient aux transformations de la société industrielle. Ils imaginaient donc de nouveaux Programmes pour les établissements humains. Mais la particularité de ces architectes ne réside pas dans cette logique programmatique, bien que son énoncé tienne une très large part dans leurs propositions. Au-delà de la transformation fonctionnelle de l'espace d'habitat et de la ville, ce que réclamait l'avant Garde Moderne, c'est, fondamentalement, l'avènement d'un nouvel univers esthétique. L'immeuble devenait la nouvelle unité de l'espace urbain, la rue est abolie, les espaces extérieurs appartenaient à tous sans restreindre leurs usages aux seuls habitants.

Les controverses envers ce mouvement s'amplifient et Jane Jacobs (1960) architecte, appui la critique et pointe du doigt l'urbanisme moderne. Pour elle, les rues que s'approprient les passants sont plus sûres, et pour rendre cette sécurité effective il doit y avoir une nette démarcation entre

espace public et espace privé, ces espaces « ...ne doivent nullement se fondre l'un dans l'autre » (Jacobs J., in Choay, 1965).

L'hypothèse de l'environnement urbain qui a des influences sur le comportement des usagers ouvre la voie à des recherches opérationnelles de prévention. Sur la base de ces travaux, Newman O. conduit en 1974 une étude des rues privées de Saint-Louis où la fermeture devient un mode opératoire du *defensible space*, ce concept est un moyen de contrôle de l'espace résidentiel.

Dans l'étude d'un grand ensemble urbain du Missouri où figurent des problèmes de dégradation, de vandalisme et de saleté, Newman met en cause l'architecture et le traitement des espaces extérieurs et formalise le concept de *l'espace défendable* comme un moyen de contrôle et d'investissement des espaces résidentiels par leurs occupants, qui permet de réduire la délinquance et la dégradation des espaces communs (figure 16).

Les théories de l'espace *défendable* aux États-Unis sont nées de la critique des quartiers planifiés au cours des années 1970 du mouvement moderne. Le concept de *l'espace défendable* prône la fermeture des rues, la privatisation des espaces publics est à l'origine des fondements des enclos résidentiels ou gated communities.

Dans ce sens, la ville américaine a changé, « ... la trame orthogonale régulière, qui, depuis Thomas Jefferson, quadrillait l'immensité du territoire selon un idéal égalitaire et démocratique, a disparu au profit de rues nouilles, de lotissements en cul de sac et de portails d'accès, seules les voies de desserte sont publiques » (Degoutin, 2006).



Figure 16: Hiérarchisation des espaces et baisse de densité. Source : Newman, 1974

Des chercheurs américains orientés par la vision de Oscar Newman, réfléchissent à défendre un modèle de développement alternatif des espaces résidentiels. Par espace *défendable*, on entend « *un environnement résidentiel dont les caractéristiques physiques, disposition des bâtiments et plan du site, fonctionnent de manière à permettre aux habitants eux-mêmes de jouer un rôle actif afin d'assurer leur propre sécurité* » (Newman, 1975).

Ce modèle abaisse la hauteur des grands ensembles vers 3 à 4 étages au plus et suggère l'occupation des rez-de-ville avec des fonctions commerciales ou autres, source d'animation et de vie sociale. Les espaces ouverts sont également questionnés pour trouver un meilleur contrôle participatif des habitants eux-mêmes.

Il s'agit de renforcer les liens entre les résidents et leurs espaces et d'établir un nouveau concept, celui du *defensible space*. Ce dernier ne se caractérise pas par la fermeture physique des espaces en premier lieu, il tente d'affirmer une territorialité des résidents pour faire naître le sentiment de leur implication dans la gestion et la protection des espaces communs.

Ces réflexions sont à l'origine du CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design), qui propose un ensemble de principes d'aménagement susceptibles de réduire les actes de délinquance et la dégradation des espaces publics, pour mieux gérer le vivre ensemble. Si l'intention de Newman était celle de favoriser l'émergence de nouvelles démarches en vue d'améliorer la sécurité urbaine et le confort du citoyen, la fermeture des espaces résidentiels s'est vite opérée pour espérer régler les problèmes de vie inter quartier.

La fermeture introduit un sentiment de propriété, développer ce sentiment est le but recherché de *l'espace défendable*. De manière générale, « *Fermer, enclore constituent les fondements de la propriété collective ou individuelle d'un terrain et définit celui-ci comme un territoire. De bonnes clôtures font de bons voisins* » (Le Goix, 2001). L'enfermement extérieur n'a pas exclu l'édification de seconds murs de clôture à l'intérieur de l'enclos pour les lots situés aux angles des rues secondaires, « *...les habitants ressentent un climat d'insécurité...cette situation peut être décodée comme une volonté de protection des biens immobiliers* » (Le Goix, 2006).

1.2.2. Nouvelle terminologie, enjeux et controverses

Aux États-Unis, l'organisation en enclos constitue un bon placement pour leurs propriétaires et par rapport aux lotissements non clos, « *...ils n'ont pas été touché par la crise du marché de l'immobilier (1990- 2000) et leur valeur immobilière et fiscale est plus élevée que dans les lotissements non fermés* » (Le Goix, 2004). De plus les collectivités locales apprécient ce genre de développement pourvoyeur de taxes foncières. Certaines résidences développent des stratégies autonomes, à Los

Angeles, douze ont formé des municipalités à part entières, toutes les charges sont à la responsabilité des résidents. Le fonctionnement de ces enclaves implique une privatisation des infrastructures et de leurs coûts d'entretien des rues, de l'éclairage public, des égouts, la municipalité n'assure pas le financement. Par rapport à la stratégie du promoteur, l'enclos résidentiel est aussi un moyen de valoriser une forme d'habitat implanté en zone suburbaine, on compense alors l'éloignement par la valorisation d'un certain style de vie. Nombre d'analyse sur le développement des zones résidentielles fermées en Amérique du Nord ou en Amérique latine « ...véhiculent implicitement ou explicitement cette idée d'inexorable augmentation de la ségrégation sociale et de la marginalisation des couches les plus défavorisées » (Belmessous, 2000).

La disparition de la trame des rues et donc du réseau de l'espace public qui traverse la ville où le riche et le pauvre se croisent, où les différences coexistent, favorise la discrimination, de ce fait, « ... accepter la privatisation des services publics urbains et l'enclosure de zones urbaines, selon des critères identitaires et sécuritaires, constitue un véritable danger pour la démocratie » (Paquot, 2002). Ces enclos adoptent une stratégie 'anti urbaine', le succès de ces résidences s'explique par « ... un accroissement de la xénophobie, donc de la ségrégation, sentiment d'insécurité qui l'accompagne et besoin de protection, sans oublier les intérêts économiques qu'elles offrent » (Paquot, 2000).

À Mexico, ces nouvelles 'formes d'urbanités' créent « ... un symptôme d'inégalité et de séparation croissantes entre les différentes couches sociales, car ces quartiers fermés peuvent bien être objectivement vus comme des sortes d'enclaves de 'premier monde' dans le monde en voie de développement » (Malgouyres, 2004). Plusieurs études ont montré que la présence de lotissement enclos dans un quartier déformait la valeur immobilière au détriment des lotissements non clos, la ville privée se généralise. Elle transforme le citoyen en consommateur. Ce constat fait craindre la diffusion des fermetures par imitation et par nécessité de se protéger dans les quartiers du proche voisinage. « La multiplication des quartiers fermés peut avoir un effet poussoir, un impact négatif sur l'image d'une ville, laissant penser que l'insécurité y est grande et mal maîtrisée » (Malgouyres, 2004).

La trame sociale est également modifiée par cette structuration de l'espace résidentiel, car les populations de ces derniers sont plus homogènes socialement que dans leur environnement proche : elles sont en moyenne plus aisée y compris dans les quartiers de classe moyenne. Les quartiers fermés sont assimilés par l'architecte De Portzamparc comme étant « ... un microcosme et c'est fermé, comme un camp, soustrait et à la gestion et au contrôle municipaux des espaces publics, soustrait à la ville » (Portzamparc, 2004).

Il rajoute aussi que dans cette nouvelle logique de « *grandes acquisitions foncières et la spécialisation fonctionnelle et commerciales de ces grands territoires privés, on assiste au phénomène d'une ville qui se construit par poches. Ce n'est plus un grand zoning de planification, c'est un découpage marchand. La ville se découpe en grands camps. C'est topologique. C'est la logique du sac* ». La fermeture engendre une absence de plus en plus marquée de la collectivité publique en termes de poids financier et décisionnel.

À ce titre, les concepts de l'espace *défendable* ou de résidentialisation ne sont pas suffisants en eux-mêmes pour lutter contre l'insécurité dans les villes, les opérations de restructuration doivent intégrer le volet social de la politique de la ville : emploi, éducation, aides économiques (Glaze, 2008).

Ces nouveaux types de résidence, basés sur des systèmes de clôtures et de vidéosurveillances, regroupent des catégories socio-professionnelles aisées désireuses de choisir avec qui elles veulent vivre. C'est le principe de toutes les communautés. C'est une mise à l'écart volontaire qui repose essentiellement sur le communautarisme : S. Petitet (2008), parle de désocialisation volontaire, à l'opposé de la désocialisation subie. Les couches les plus aisées de la population semblent désormais refuser la solidarité et la rencontre.

La culture de l'entre soi, la volonté de se distinguer et de se désolidariser de l'immense majorité de la société n'est pas un phénomène nouveau pour la bourgeoisie : « *L'un des privilèges des classes supérieures est de pouvoir se ménager dans l'espace des lieux préservés de tout contact avec les classes populaires, avec les classes moyennes et avec les fractions les moins légitimes des classes supérieures elles-mêmes. Le pouvoir social est en effet indissociable d'un pouvoir sur l'espace* » (Petitet, 2008).

Capron G (2002), met en garde contre la simple description du phénomène de l'enfermement résidentiel en affirmant que très peu d'études sérieuses ont « *...été menées auprès des habitants pour connaître réellement leurs sentiments, d'ailleurs quand on les interroge, on se rend compte que les habitants n'ont pas nécessairement le sentiment de vivre dans une bulle ou dans une enclave. Ce que les chercheurs tendent à leur faire dire facilement, parfois même à partir de simples jugements de valeur ne reposant sur aucune enquête* » (Capron, 2002).

Par ailleurs, il faut signaler que Jane Jacobs (1961) s'est opposée aux clôtures et au gardiennage des espaces résidentiels qui pourraient favoriser l'isolement et favoriser la délinquance. Elle défendait la mixité des activités et des occupations des sols, ses intentions ont été mal ou abusivement interprétées par l'usage des barrières, murs et caméras (Cerde & Querriem, 1999).

La naissance des enclos résidentiels a engendré un vocabulaire nouveau, parfois des métaphores sont utilisées pour qualifier ce phénomène : Ville de la clôture, ville emmurée, grillagée, simulacre, ville coffre-fort, bunkérisation, médiévalisation, dysneylisation, quartiers privés, fermés, sécurisés, Communauté fermée ou gated communities, Ghettos dorés, enclaves résidentielles, enclave fortifiée, Urbanisation privée, urbanisme sécurisant, urbanisme de la peur, architecture de bunker, lotissements sécurisés, et Fortress Amérique (Blakely, 1997). La dimension territoriale des gated communities aux États-Unis, la clôture par contrat, « *Les lotissements et résidences sécurisées (les gated communities à l'américaine) sont alors pointés comme les nouvelles figures urbaines de ce scénario redouté et redoutable pour la ville. Avec un espace public réduit à la fonction de circulation, la réalité de la ville serait ainsi détruite* » (Billard, 2010). En juillet 2002 à Guadalajara (Mexique), s'est tenu un colloque intitulé 'pays ouverts, villes fermées' où des travaux de chercheurs ont porté sur la 'ville de la clôture'. L'étude des quartiers privés est un 'objet' de recherche qui aide à comprendre les transformations qui ont affecté les sociétés urbaines et les recompositions socio spatiales qui en découlent.

Les inquiétudes demeurent et inquiètent urbanistes, géographes, sociologues, économistes, anthropologues..., des questions de chercheurs sont formulées pour parler du phénomène :

- Le développement des complexes résidentiels fermés menace-t-il la cohésion sociale ? Pour Schapira (2004), les quartiers privés sont « un des attributs de la ville simulacre, de l'hétéropolis, de la dysneylandisation... », elle s'interroge sur le phénomène de l'enclos résidentiel :
- Que se cache-t-il derrière les murs ? Quelles sont les motivations des habitants ?
- Peut-on dire que ces nouvelles formes d'urbanisation constituent une réponse privée à la crise de l'espace public ?
- Doit-on interpréter ce mouvement comme une volonté de sécession de ces habitants emmurés, produisant de nouvelles formes de ségrégation qui fragmentent la société ?
- Plutôt que d'une recherche entre soi, la clôture est-elle le symptôme d'une société qui a peur ?
- Le recours à ce nouveau vocabulaire par nombre de chercheur signifie-t-il que les phénomènes actuels sont d'une autre nature que ceux observés par le passé ? Peut-on parler d'un nouveau modèle de ville ?
- Les nouvelles frontières dans la ville et le nouvel imaginaire urbain qui ont surgi avec les urbanisations privées transforment-ils la ville de manière fondamentale ?

1.2.3. Clôture et résidentialisation : héritage historique et transformations contemporaines

1.2.3.1. La clôture, un legs de l'histoire

Les romains ont inventé la clôture et la parcelle en délimitait les lots par des murets en pierre. Il convient tout d'abord, d'indiquer qu'une clôture a pour objet de « ...séparer deux fonds voisins..., en second lieu, une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les haies vives et les fossés. Répondent à cette définition les murs, les portes et portail, les clôtures à claire voie, les treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés » (Choay F., Merlin P., 1997).

La ville antique et la ville médiévale se caractérisent par un espace clos, ceinturé de rempart, on parle alors d'enceinte qui « ...devient la première caractéristique de la ville ». L'enceinte urbaine n'est pas une innovation médiévale, les villes romaines avaient des enceintes. La nécessité n'est pas uniquement défensive, « ... l'enceinte est d'abord une manifestations concrète de l'autorité qui s'exerce à partir de la ville, l'enceinte une limite juridique souvent impérative ». (Jehel G., Racinet Ph., 1996).

La clôture a une origine agricole, « ... dès les origines est apparue la nécessité de protéger les cultures contre les animaux sauvages, plus tard, c'est contre les animaux domestiques qu'il a fallu se prémunir, les premières clôtures ont sans doute été des haies séchées : Palissade autour des essarts en forêts, haies d'épines dans les régions arides. À ce stade la clôture est généralement collective, elle entoure un groupe de parcelles cultivées par les habitants du même village. Ainsi la clôture peut-elle se réduire à un signe manifestant l'intention de l'occupant de la parcelle de la soustraire du pâturage, le mot anglais équivalent est enclosure » (Glaze G., 2004).

En Algérie, La fermeture des villes n'est pas un phénomène nouveau, la ville médiévale a toujours été fortifiée. On retrouve la muraille dans la pentapole mozabite, dans les ksour et casbahs. Ce mode de fonctionnement demeure encore présent dans le ksar de Béni Isguen inscrit au patrimoine mondial de l'humanité depuis 1982. Cet héritage millénaire témoigne d'un mode d'organisation spatial exceptionnel. La typologie des villes clôturées est variée, nous avons sélectionné la ville médiévale de Beni Isguen qui s'identifie par le tracé organique et, est une « leçon d'architecture ».

Le tracé concentrique, organique et *In Natura* est protégé par une muraille et deux portes principales au nord et au sud, Bab Echerqui et Bab Elgharbi, ainsi que des tours de guet. L'ensemble s'enroule autour de l'élément principal de la composition qu'est la mosquée. Cette organisation spatiale, exemplaire, fruit d'un savoir-faire qui date du Xe siècle, témoigne d'une beauté architecturale vernaculaire adaptée au contexte local, aux matériaux et au climat par ses formes simples et son réseau viaire arborescent.

Une vraie « leçon d'architecture ». Depuis sa fondation, le ksar a conservé son identité et son mode de fonctionnement à l'intérieur de la muraille (Figure 17).

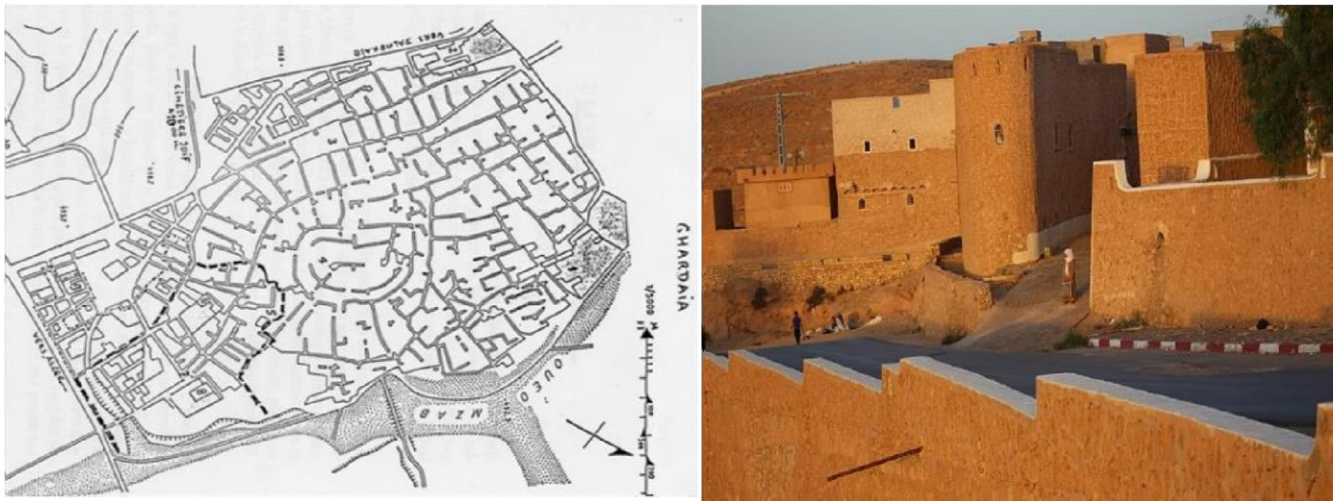


Figure 17: la ville de Ghardaïa de Ghardaïa, Source Benevolo p.158 et les remparts de Beni Isguen, Algérie Source : Wikipédia.

➤ La clôture : pluralité de sens et recommandations

La clôture est définie comme un « *ouvrage, barrière qui délimite un espace* » (Grand Larousse universel, 1997). Le dictionnaire de l'urbanisme définit la clôture comme suit : « *Les clôtures urbaines sont nombreuses : système de portes, de ponts, de marquages temporaires tels que les bannières..., seules des circulaires proposent des listes d'ouvrages qui peuvent se rattacher à la notion de clôture. Ce sont les usages locaux qui déterminent les modes de clôture, mais les plans d'occupation des sols peuvent fixer des règles de hauteur ou d'aspect extérieur. Par principe, les textes d'urbanisme ne peuvent interdire les clôtures mais seulement réglementer leur aspect. Un Pos ne peut imposer une distance minimale par rapport à l'axe de la voie avec pour effet d'empêcher certains propriétaires d'enclorre leur fond. En tout état de cause, le droit de se clore ne peut porter atteinte à un usage local prévoyant la libre circulation des piétons ... une clôture peut être refusé si elle risque de constituer un obstacle à la circulation des piétons..., en premier lieu, ne sont pas soumises à déclaration les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, l'autre exemption concerne les clôtures de chantiers* » (Château Reynaud Ph., 1999, Dictionnaire de l'urbanisme).

La clôture pavillonnaire désigne « *La propriété du sol et correspond à une défense spécialisée et visuelle de l'intimité (être à l'écart, ne pas être vu)* » (Grand Larousse Universel, 1997). Par sa différence et sa particularité d'une propriété à une autre, elle exprime un *art populaire* et véhicule l'image de celui qu'elle protège.

La clôture identifie deux espaces : public et privé, « *Si tous les lieux étaient accessibles à tout le monde, il n'y aurait plus d'intimité. Nous possédons tous la capacité de jouer à la fois des rôles publics et des rôles privés, mais pour que cette capacité puisse se développer, nous avons à la fois de lieux publics et des lieux privés. Ces lieux ne fonctionnent pas indépendamment l'un de l'autre ; ils sont complémentaires et les gens ont besoin de passer de l'un à l'autre. En effet, l'interaction entre public et privé est source d'enrichissement et de possibilité de choix* » (Bentley, Alcock, McGlynn, Smith, 1985). Le lotissement privé et fermé tend actuellement à prendre une valeur en tant que marque de différence sociale, « *...la clôture est à la fois (grille, haie, mur, électrification...), une forme sociale (absence d'espace public) et une forme culturelle (style de vie)* » (Dillet M, 2000).

Les clôtures séparent l'espace public de l'espace privé sont souvent déterminant du paysage des lotissements, (Bentley, Alcock, McGlynn, Smith, 1985) donnent quelques recommandations pour améliorer l'esthétique des murs :

- « *Pour en préserver la richesse, il faut éviter d'adopter des clôtures types dont la répétition conduirait à des formes urbaines monotones. Suivant le tissu urbain et les objectifs retenus, les règles peuvent :*
- « *Interdire la clôture pour mettre en valeur les constructions, à défaut de recul suffisant des constructions* ».
- « *Limiter la longueur des clôtures en façade sur rue pour créer un rythme et permettre le stationnement sur la parcelle* ».
- « *Mettre en valeur la clôture pour en faire un élément important du paysage urbain* ».

1.2.3.2. La résidentialisation : logiques et contours de l'espace habité

De nos jours, l'insécurité est un impératif sociétal, la sécurité est une préoccupation de la recherche sociale et urbaine depuis les années soixante aux Etats-Unis et arrive en France dès 1970. *Le defensible space* formulé aux États-Unis trouve une application actuelle dans un concept nouveau en France appelé résidentialisation.

Depuis 1990, la résidentialisation, conséquence du defensible space tente de trouver les moyens d'articulation des espaces par la « récupération formaliste » pour requalifier les grands ensembles (Tabet, 1999).

L'étude des rues privées de Saint-Louis (États-Unis) fermées en 1867 a popularisé les avantages de la fermeture en matière de contrôle sécuritaire. Les avantages sont « *liés à la structure juridique*

privée de la rue que les résidents possèdent, et à la morphologie d'enclave dont le visiteur saisit immédiatement le caractère privé » (Malgouyres C., Le Goix R., 2004,).

L'espace défendable a favorisé l'émergence du phénomène du '*street gating*', des culs de sac freinant la circulation de l'automobile dans ce que Newman appelle mini neighbourhoods.

Aux États-Unis, à Five Oaks, (Dayton), la fermeture est reprise et est appliquée par la municipalité dans les quartiers dits difficiles, les grands lotissements résidentiels ont été découpés en *mini neighbourhoods* ou petits voisinages, des rues semi privées sont ainsi créées « ...fermées par des grilles, les anciennes rues au plan quadrangulaire ont été transformées en cul de sac afin de réduire les flux et de permettre le contrôle des entrées sorties » (Malgouyres C., Le Goix R., 2004).

La résidentialisation est une conséquence de l'espace défendable, « ...résidentialiser signifie ainsi distinguer l'espace privé du logement de l'espace public ou de l'espace collectif résidentiel. La version opérationnelle consiste à fermer l'espace résidentiel au public par la pose d'une clôture ou un marquage symbolique (végétal)¹⁰ ». La mise en œuvre de la résidentialisation consiste à enclore et grillager l'espace, les limites et changements de statuts de l'espace doivent signifier les règles d'usages de la vie collectives dans les formes d'aménagements. (Bonetti, Séchet, Laforgue, 2002).

La résidentialisation dans les quartiers pavillonnaires est formalisée par les clôtures végétalisées qui constituent les principaux éléments qui qualifient et embellissent chaque maison. Mis à part le principe de la clôture, le groupe de recherche (Bonetti, Séchet, Laforgue), pense « ... qu'il est indispensable de favoriser l'étayage de l'espace privé résidentiel sur l'espace public des rues, de les mettre en relation ».

Pavage, plantation, portail d'entrée, marquage au sol des places de parking, marquage des cheminements, des entrées et sorties renforcent l'ancrage de la résidence. L'intérêt est celui de marquer la limite de propriété, le statut et la fonction de l'espace et la transition par la hiérarchisation des espaces. La résidentialisation doit améliorer la lisibilité de l'environnement, cette lisibilité de l'espace (morphologie des bâtiments et traitements de l'espace extérieur constitue un « *potentiel identitaire socio-spatial* ». Elle doit avoir pour conséquence la préservation de l'espace collectif ou semi-collectif et induit l'appropriation de l'espace par ses usagers par des signes de propreté et de non-dégradation.

¹⁰ Le groupe de recherche : Bonetti M. (Sociologue), Séchet P. (Socio-urbaniste), Laforgue J-D. (Architecte urbaniste) du laboratoire de Sociologie urbaine générative, cstb, a travaillé sur des missions de programmation qu'il a effectuée dans la restructuration des grands ensembles, des HLM à Paris et à Nantes.

La modification de la structure urbaine, financée de moitié par les résidents pour introduire le sentiment de propriété, et développer le sentiment d'appropriation est une conséquence de l'espace *défendable*. Dans ce même quartier, les rues étant propriété publique, il n'était pas possible de les fermer complètement. La fermeture par les grilles est symbolique et l'accès n'est pas interdit aux piétons non résidants. Ces opérations ont contribué à généraliser et à populariser la fermeture pour lutter contre la délinquance.

À Mar Vista Garden, (Los Angeles), dans le cadre de plan de rénovation des quartiers où le taux de délinquance est élevé, « *les issues sont closes la nuit et dotées d'un contrôle électronique et d'un enregistrement vidéo permanent des entrées- sortie* » (Malgouyres C., Le Goix R., 2004).

1.3. LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE À ORAN : ENCLOS ET ESPACE DÉFENDABLE

1.3.1. Formes de fermeture a priori et a posteriori

Deux types de fermeture caractérisent l'espace résidentiel et individuel oranais, à savoir la fermeture a priori et la fermeture a posteriori. Les fermetures a posteriori ont déjà été analysées dans une recherche antérieure sur la résidentialisation et l'évaluation des critères de l'espace *défendable* du lotissement résidentiel. Nous avons distingué les critères de l'espace *défendable* ou de la résidentialisation à travers des enquêtes, des entretiens et des observations in situ (Zellat, 2006).

Pour estimer et vérifier l'action des habitants dans le maintien de la résidentialisation et de leur engagement envers l'espace commun, nous sommes de nouveau retournés sur les terrains d'étude. Il devient alors intéressant d'analyser le avant/après de l'ensemble des actions des habitants.

À partir de 2010, les fermetures a priori s'installent dans la périphérie de la ville par la volonté des promoteurs lotisseurs qui vantent en premier la sécurité de leurs résidences. Sur les réseaux sociaux les projets mettent en avant les critères sécuritaires : « *Des caméras de surveillance couvrent toute la cité* » ou encore : « *la résidence est fermée et surveillée H24* » (figure 18).

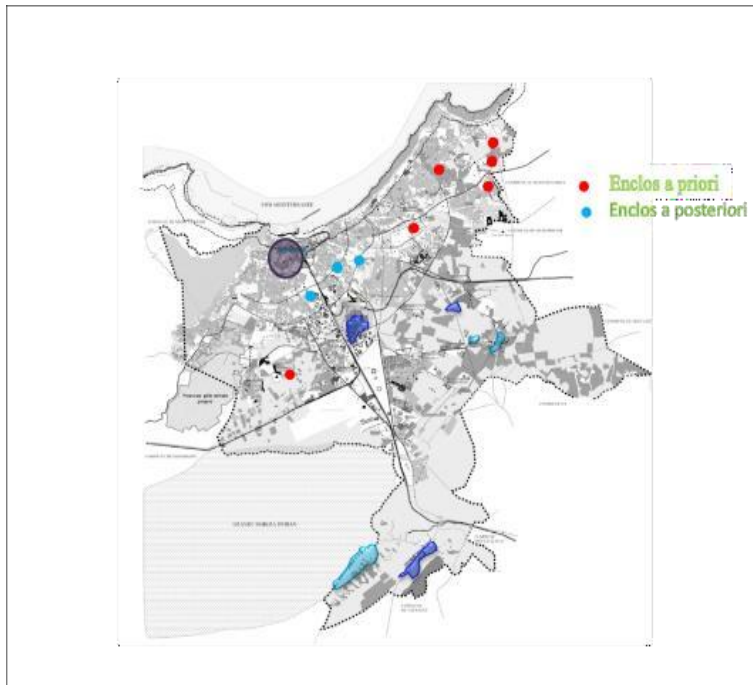


Figure 18: formes de fermeture à priori et à postérieure des lotissements résidentiels à Oran, Source : PDAU, 2018

1.3.2. Fermeture planifiée a priori à Maraval

La cité douanière dans le quartier de Maraval connaît un type de lotissement de maisons individuelles qui se distingue depuis la période coloniale par la fermeture a priori (figure 19).

Une clôture continue, un accès fermé mécanique et deux accès piétons caractérisent ce groupement, les accès piétons restent condamnés, le passage des résidents se fait par l'accès central. Il est évident que le modèle originel des maisons qui se répétait le long de la voie de desserte a été altéré par des démolitions et reconstructions ou alors un rehaussement du rez-de-chaussée.



Figure 19: cité douanière, fermeture a priori. Source : auteure, 2025

La distribution des garages et des accès individuels des maisons rappelle la typologie du close des cités jardins (figure 20).



Clôture, accès mécanique central et deux accès piétons



Maintien du modèle original à l'angle

Figure 20: accès unique et altération du modèle premier. Source : auteure, 2025

1.3.3. Fermeture progressive a posteriori des rues à Courbet

Dans ce quartier, les habitants d'un ensemble résidentiel ont créé des rues privées qui résultent de la fermeture des rues urbaines par des grilles. La sélection sociale a induit à la fermeture physique de plusieurs îlots. En se constituant ainsi en unité de voisinage, les résidents créent un espace de desserte privatisé similaire à celui des impasses planifiées. La fermeture de la rue assure la transition entre espace public et espace privé et annonce le caractère de l'espace *défendable*, dans ce cas précis la surveillance est assurée par les habitants eux-mêmes. La logique de l'enfermement résidentiel est liée à la recherche de la sécurité et « l'entre-soi » qui sont les facteurs essentiels de l'appropriation d'un espace public qu'est la rue, et sa transformation d'usage en espace semi-privé ou privé, le flux de la circulation automobile ainsi réduit et les accès contrôlés (figure 21).



Figure 21: fermeture a posteriori par les résidents à Courbet. Source : auteure, 2006

De manière générale, la fermeture « ...est souvent perçue comme la prolongation de la sphère domestique à la rue, une sorte d'agrandissement du jardin, de l'allée dans la cour » (Le Goix, 2001). À courbet, cette extension de la sphère domestique ne se vérifie pas après fermeture. On ne remarque aucune relation entre l'espace privé résidentiel et l'espace semi-public crée à l'intérieur de cette unité de voisinage. Cette absence de mise en relation diminue *l'ancrage à la résidence*, aucun aménagement d'espace extérieur n'est apporté par les résidents (plantation, pavage, luminaires...), hormis une exception où l'on observe le trottoir aménagé avec des pots de fleurs.

Il n'y a aucune distinction ou de mise en valeur de l'espace semi public crée par la fermeture qui sert dans ce cas précis à protéger les voitures qui peuvent être stationnées à l'extérieur sans risque d'infraction. Les propriétaires se sont certes concertés pour l'installation des grilles pour fermer la rue mais les caractéristiques physiques du lotissement ne permettent pas d'aménager une loge de gardien pour assurer la surveillance (figure 22). En l'absence de ce dernier, les portes d'accès restent parfois ouvertes quand certains usagers oublient de les fermer après l'accessibilité.

Vingt ans après, les résidents n'ont toujours pas opté pour un aménagement de loge de gardien car l'espace public ne permet pas cette installation, l'implication des résidents dans la gestion et le contrôle de la grille engendre des conflits de voisinage. L'oubli volontaire ou involontaire de fermer cette grille en est la cause. L'enclos résidentiel est chargé de valeur symbolique positive : être propriétaire, la hiérarchisation des espaces et des accès, le retour à la nature (par l'éloignement des activités des quartiers urbains), le calme, le silence, la liberté, la sécurité et l'intimité, cette dernière liée à la '*houma*' donc à la notion de voisinage (Guerroudj, 2010).

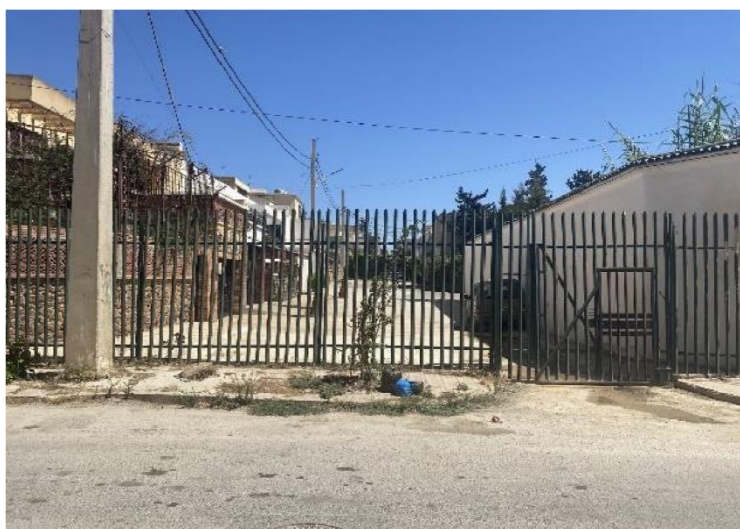


Figure 22: Courbet, vingt ans après, le maintien des grilles. Source : auteure, 2025

Conclusion

L'enclos résidentiel est une forme d'organisation sociale qui existe dans différentes cultures urbaines. C'est un ensemble pavillonnaire clos et gardé situé en périphérie de la ville. Le caractère fondamental et commun à toutes ces résidences clôturées, réside dans la fermeture du lotissement et de sa surveillance. Dans un cadre naturel agréable, autour de jardins et d'espaces verts, il s'agit d'offrir aux résidents un habitat protégé avec des services et des loisirs. L'enclosure recherchée et souhaitée par l'habitant est interprétée par les sociologues et urbanistes comme étant une forme d'exclusion et peut engendrer des effets négatifs relatifs à l'image de la ville. La multiplication des murs autour des enclos résidentiels implique une ambiance d'insécurité. L'enclos résidentiel se définit par des caractéristiques physiques et réglementaires où l'on retrouve la clôture ou la grille qui symbolise la fermeture avec le portail d'entrée minimisant les accès à la résidence, la vidéo surveillance ou le gardiennage pour plus de sécurité, la conciergerie pour entretenir la propreté des espaces publics et le règlement de copropriété pour la gestion et l'entretien des espaces extérieurs. La mise en lumière des concepts liés au enclos résidentiels a mis en avant son introduction dans l'espace résidentiel oranais dans les cas de fermeture a priori et a posteriori. Pour le second cas, la clôture se maintient depuis son installation Ilya vingt ans dans le quartier de Courbet, les pouvoirs publics n'ont pas obligé les résidents à rétablir la circulation à l'intérieur du lotissement fermé. Dans les deux cas de fermeture, il n'y a pas d'ancrage à la résidence, les grilles de Courbet ou les murs de la cité douanière ne servent qu'à l'isolement des îlots de la structure urbaine de la ville.

CHAPITRE 2 : APPRHÉNDER LE LOTISSEMENT : HISTOIRE, ÉVOLUTION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE DU *A MINIMA* AU *A MAXIMA*

Introduction

La première partie de ce chapitre explore le lotissement dans sa globalité à travers l'histoire. Elle décrit son apparition, sa polysémie et ses nuances ainsi que le développement des deux modèles les plus récurrents de l'histoire humaine de l'habitation, à savoir le lotissement bourgeois et le lotissement ouvrier. Il s'agit de saisir les écarts entre ces deux typologies dans le contexte de leur développement. La deuxième partie est consacrée aux typologies de lotissements et à leurs caractéristiques morphologiques. Les deux types majeurs qualifiés de lotissement *a maxima* et de lotissement *a minima* faisant partie de notre problématique y sont développés sur le plan théorique.

Une typologie plurielle est développée à travers différents contextes historiques et géographiques, l'objectif de cette analyse est de pouvoir tracer des liens entre cette typologie et la production urbaine à Oran. La dernière partie de ce chapitre traite du lotissement en Algérie, de son histoire, de son évolution, de son cadre réglementaire et de son maintien comme modèle de production urbaine. L'exploration des textes de loi conjointement liée au contexte politique permet de saisir les préoccupations des décideurs et leur implication dans l'aménagement de l'espace urbain à travers la création de nouveaux lotissements et l'amélioration du cadre bâti.

2.1. NAISSANCE ET TRANSFORMATION DU LOTISSEMENT : DE L'OUVRIER AU BOURGEOIS

2.1.1. Apparition, polysémie et pluralité de définitions du lotissement

De nombreux historiens ou archéologues antiquisants et médiévistes, font remonter le lotissement à la période du Moyen Âge, de l'Antiquité et même de la protohistoire. La préhistoire du lotissement peut être renvoyée à la période de sa reconnaissance par le droit (Lacave, 1989). Pour qualifier la ville antique, les archéologues utilisent facilement le terme lotissement alors que les historiens ne l'emploient que pour évoquer la ville du Moyen Âge (figure 23).

L'analyse du lotissement (Joly et Campagnac, 1974 ; Lacave, 1989) le place comme étant « *une technique d'urbanisation en relation avec des procédures juridiques qui s'est développée après la seconde guerre mondiale* » (Cléménçon, 2015). Selon Bories, c'est « un mode historique de création urbaine [...] où l'on découpait le terrain avant de construire » (Bories, 1986).

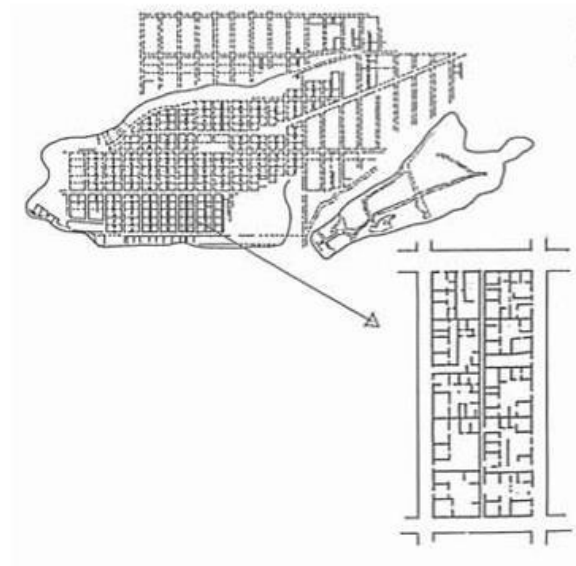


Figure 23: Olynthe (Grèce, Vème siècle avant J.C). Source : Bories, 1986, p. 266

La division du sol est une réalité ancienne et bourgeoise, Le XIX^e siècle a marqué un tournant important dans le changement de statut du lotissement par rapport à l'avènement capitaliste qui le met en position de placement économique, il est donc évident que le lotissement existe avant sa reconnaissance par le droit. *« Le lotissement désigne un des processus fondamentaux de la fabrication des villes et de l'urbain en général, et cela sans doute depuis les toutes premières agglomérations »* (Cléménçon, 2015).

En France, après l'apparition des lotissements défectueux et avant 1919, le lotissement ne figure pas dans le droit de l'urbanisme, c'est une opération de droit privé absente du code civil de la même manière que les cahiers de charges établis entre lotisseurs et acheteurs (Fourcault, 2000)

Une lecture formelle des lotissements les définit aussi par leurs caractéristiques principales : *« Comme les lotissements résultent d'une division planifiée du sol urbain, ils se caractérisent par des formes stéréotypées, repérables par la régularité de leur structure, de la même dimension et d'orientation des parcelles »* (Noizet, H. & Cléménçon, 2020).

Le lotissement régulier a également caractérisé la ville nouvelle du Moyen Âge, comme le modèle de Monpazier qui forme un quadrilatère parfait de 400 m sur 220 m. Les rues courent d'une extrémité à l'autre parallèlement aux grands côtés, 4 rues transversales les croisent, décomposant ainsi la cité en compartiments rectangulaires (figure 24).

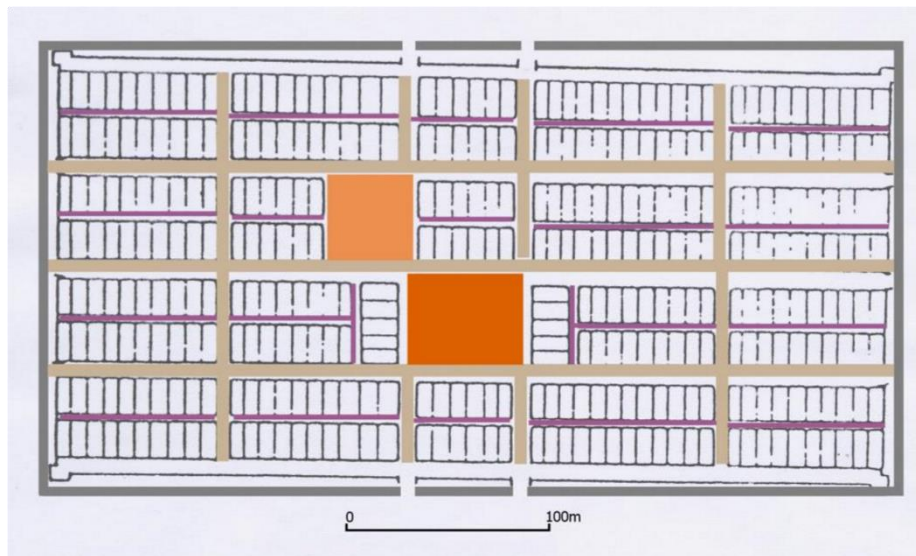


Figure 24: Monpazier Schéma de l'organisation urbaine. Source :
Divorine & al.

Dans une synthèse polysémique autour du terme lotissement, Frey (1989) précise que le verbe « lotir ou répartir », « *partager et grouper* » apparaît au XIII^e siècle. Le lotissement peut être défini sous trois catégories : la première en tant que forme urbaine constituée de maisons isolées, la deuxième en tant qu'opération de division d'une propriété produisant plus de deux terrains sur une période de moins de 10 ans et la troisième réalisée par un aménageur privé (Guerroudj, 2010). Selon Cléménçon et Noiset, le dictionnaire de géographie ne définit le lotissement que par type pavillonnaire, J. Lévy et M. Lussault n'ont pas de notice de ce mot. T. Paquot, D. Pumain et R. Kleinschmager s'en tiennent au sens restrictif du lotissement d'habitat individuel, sans allusion à un processus ancien, ni à l'existence de différents types de lotissements. Y. Lacoste, à peu près sur les mêmes positions, suggère une distinction entre d'une part l'action de viabiliser associée au dessin du parcellaire et d'autre part l'action de faire construire en volume. M. Segaud, J. Brun et J. C. Driant sont les seuls spécialistes du monde contemporain à considérer le lotissement comme un processus inhérent à l'urbain et donc ancien, existant depuis le XVI^e siècle. Ils mentionnent pour l'âge classique des contraintes imposées aux lotisseurs. Ces contraintes peuvent toucher indépendamment ou conjointement les voies, les parcelles et le bâti.

Il existe différents degrés de planification des lotissements, les plus réglementés sont qualifiés de *a maxima* et les moins réglementés sont dits *a minima*. (Cléménçon & Noiset, 2020).

La spécificité et la catégorisation des lotissements se précise chez Gauthiez qui aborde des notions telle que le lotissement accompagné de servitudes ou encore le sous-lotissement qui peut être défini comme étant un micro lotissement au sein d'un lotissement plus grand on retrouve aussi d'autres

typologies de lotissements comme des lotissements concertés, d'accompagnement, d'extension, de comblement, de cités pavillonnaires et même un nouveau vocable : îlotissement (Cléménçon, 2011).

2.1.2. Le modèle du lotissement ouvrier

Le lotissement ouvrier est considéré comme une réponse à la ville industrielle suite à la crise urbaine du XIX^e siècle. La surpopulation et l'insalubrité ont aidé à faire émerger des typologies de groupement de maisons individuelles dans des sites extérieurs aux grandes villes au paysage naturel comme Londres et Paris. Le pavillon hospitalier, lieu de séjour des malades, offre des qualités d'hygiène qui seront ensuite transposées dans l'habitat ouvrier. (Pinson, 2017). La solution individuelle se résume dans l'habitat pavillonnaire en France et les garden cities ou cités-jardin en Angleterre. Au XIX^e siècle, le lotissement était dans sa forme urbaine fortement influencé par un 'retour à la nature' très apprécié par les familles bourgeoises à travers les villas et aussi une solution pour le logement ouvrier, comme l'exemple des cités-jardin londoniennes.

Durant le XIX^e siècle, les conditions de formation des villes ont été profondément bouleversées. La ville européenne, marchande, populaire et aristocratique, était issue des traditions constructives savantes et populaires. Au XIX^e siècle, les capitales comme les villes de province furent transformées par l'afflux d'une nouvelle classe urbaine, les ouvriers de l'industrie. La même situation de surpeuplement et de prolifération des taudis est décrite dans tous les pays européens. Si l'Angleterre a été le premier pays à entrer dans la révolution industrielle et urbaine, tous les pays d'Europe, à partir de la fin du dix-huitième siècle, ont connu les mêmes étapes de développement. La croissance des villes s'est effectuée dans des conditions catastrophiques d'insalubrité et de misère. Il faudra près d'un siècle pour que cette crise suscite l'émergence de véritables politiques de planification urbaine dans les divers pays d'Europe. Dans un premier temps, les problèmes de l'habitat ont été considérés comme relevant d'une politique de contrôle de la salubrité publique. Ce courant est appelé l'hygiénisme. Il apparut cependant rapidement que les mesures de contrôle ne suffisaient pas pour entraîner l'amélioration de l'habitat populaire. Un courant que l'on appelle progressiste s'est alors constitué. Il consistait, pour les libéraux et les philanthropes de la deuxième moitié du dix-neuvième siècle, à proposer des solutions utopiques ou exemplaires, que les industriels devaient prendre en charge. Diverses expériences ont ainsi été tentées. L'une des plus célèbres a été, en France, le Familistère de l'industriel Godin, fabricant de poêles. Cet établissement fut réalisé à Guise, dans l'Aisne, en 1865. Enfin, à la fin du dix-neuvième siècle, commençait à se faire jour l'idée que l'État lui-même devait intervenir pour compenser les inégalités sociales face au logement. En France, l'État commença à contribuer à la réalisation de logements à bon marché, les HBM, au début du XX^e siècle.

2.1.2.1. Howard et l'urbanisme résidentiel pittoresque

Dès 1898, la publication d'un ouvrage par Ebenezer Howard, « *Tomorrow, A Peaceful Path to Real Reform* » proposait un modèle pour le nouvel urbanisme, celui de la cité-jardin, aussitôt soutenu par une association dès 1899. Le concept de ce nouvel urbanisme associant ville et campagne poursuivait un thème déjà développé par le poète John Ruskin (1818-1900). Poursuivant ce courant utopique de la ville-campagne, la cité Jardin selon Howard, doit se substituer à la croissance des agglomérations en tache d'huile (figure 25).

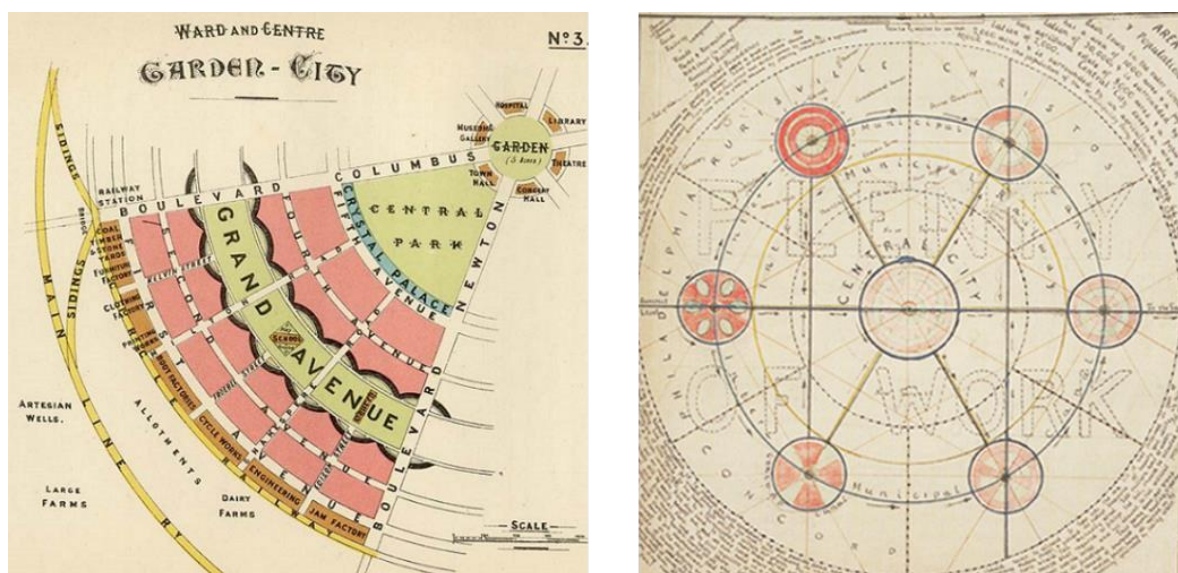


Figure 25: Figure 26/Diagramme de la Cité Jardin selon E. Howard 1898. Source : *Étude pratique des plans des villes*

La cité Jardin est bâtie au centre d'un vaste domaine agricole de l'ordre de 2400 hectares. La ville occupe 400 hectares au centre de ce domaine et pourra abriter 30 000 habitants, c'est une structure circulaire, radioconcentrique.

Mais comme l'écrit Howard « *cette description doit être regardée comme une simple suggestion dont on s'écartera sans doute beaucoup dans la réalisation* ».

Six grands boulevards partent du centre divisant la ville en quartiers. Au centre, un espace circulaire est occupé par un parc commun, des terrains de jeux, de sport, une immense galerie vitrée circulaire, le *Crystal Palace*, délimite ce parc pour abriter les promeneurs. Elle sert aussi de Jardin d'hiver, lieu d'exposition et de galerie marchande. Autour de ce jardin sont disposés les grands équipements de la cité : hôtel de ville, musées, théâtre, bibliothèque, hôpital, ... Les habitations sont réparties dans les quartiers.

Toutes les activités de production sont situées à l'extérieur, distribuées par un chemin de fer circulaire. La première expérience de réalisation d'une cité Jardin fut en 1903, Letchworth, localisée à une vingtaine de km au Nord de Londres dans le Hertfordshire et confiée à Raymond Unwin (1863 - 1940) et Barry Parker.

À partir de 1919, à mi-chemin entre Londres et Letchworth, la ville de Welwyn Gardens, est confiée à Louis de Soisson. Raymond Unwin, était ingénieur de formation travaillant avec Barry Parker, architecte, il transcrivit le diagramme d'Howard dans un vocabulaire que l'on peut qualifier de Style Pittoresque.

Ce style poursuivait un courant architectural anglo-américain de la fin du XIX^{ème} siècle. L'un des principes majeurs de cette composition pittoresque consiste dans le retour à une image médiévale idéalisée : celle du groupement irrégulier des maisons dans un village agricole et celle du cottage comme type de maison.

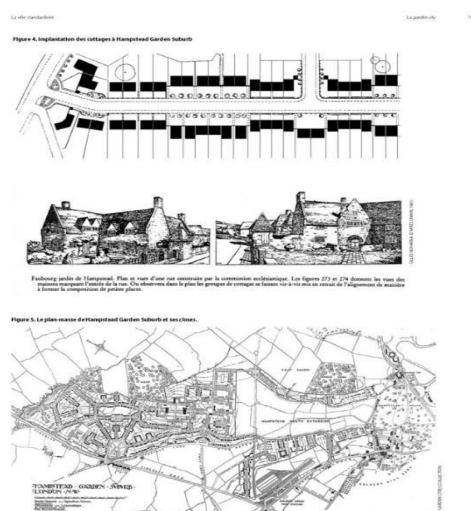


Figure 27: composition en bande et architecture pittoresque. Hampstead Garden.
Source : Étude pratique des plans des villes, Unwin, 2012

Outre la ville nouvelle de Letchworth, Unwin réalisa, en 1907, une opération du même type, soit le Faubourg-Jardin de Hampstead Gardens, à Londres, en 1907. En 1909, il publiait un ouvrage intitulé « *Town Planning in Practice* ». « L'expression « cités ouvrières » a rapidement désigné cette unique forme de réponse patronale au logement ouvrier, qui s'ordonne souvent en maisons isolées avec jardins¹¹ » (figure 27).

¹¹ Cités ouvrières et patrimonialisation : d'un modèle à ses multiples transformations, <https://doi.org/10.3917/esp.152.0035>

Par rapport aux nouvelles typologies inspirées de la cité jardin, l'observation de copies similaires est loin de la version originale qui devait être autonome en premier lieu. Le modèle est repris sans pour autant respecter les préceptes de Howard, « *Si l'idée de la cité jardin reçoit une consécration officielle, son contenu se trouve profondément transformé* » (Magri, Topalov, 1987). La « banlieue-jardin », développée aux États-Unis par Clarence Stein, est la version américaine de la cité-jardin de Howard.

2.1.2.2. Le Corbusier et la cité Frugès, 1924

Le Corbusier et Pierre Jeanneret réalisent de 1924 à 1927 un lotissement expérimental de 51 maisons à Pessac. Baptisée Cité Frugès, du nom de son commanditaire et propriétaire d'un grand domaine dans lequel il voulait édifier une cité jardin pour loger des ouvriers. À l'origine le plan devait compter entre 130 et 150 villas et commerces autour d'espaces collectifs. Elle représente dans l'histoire du logement ouvrier une expérience particulière sur le plan social et esthétique.

La cité Frugès illustre de manière incomparable cette approche expérimentale propre aux architectes modernes. Sur le plan esthétique, c'est une des premières cités de maisons individuelles ouvrières réalisées dans le monde selon les préceptes de l'architecture moderne (Fagard et al. 2002).

Sur le plan technique, c'est un chantier qui expérimente la standardisation du bâtiment où la maison est un prototype ou une machine à habiter. Du pont de vue social, le projet visait à donner une nouvelle image au logement ouvrier et l'éloigner d'une image pittoresque ou alors entachée de misérabilisme dans lequel il était généralement associé. Quatre secteurs définissent le projet, dont deux sont construits :

Secteur A (non construit) : une place et un immeuble-villa devait marquer l'entrée monumentale du lotissement dans les quartiers modernes. De part et d'autre de la rue principale se déploient des maisons mitoyennes et des maisons isolées.

Secteur B (non construit) : dans la continuité du secteur A, ce secteur se caractérise par une place publique centrale entourée de maisons en bande dont le rez-de-chaussée est destiné aux commerces, cet espace commun devait être un centre de rencontre et d'animation.

Secteur C (construit) : est dédié aux différentes typologies de maisons, au nord, on y trouve les maisons zigzag, au sud les maisons jumelles, à l'est et à l'ouest les maisons en quinconces. Quatre gratte-ciels font également partie du paysage de la cité (figure 28).

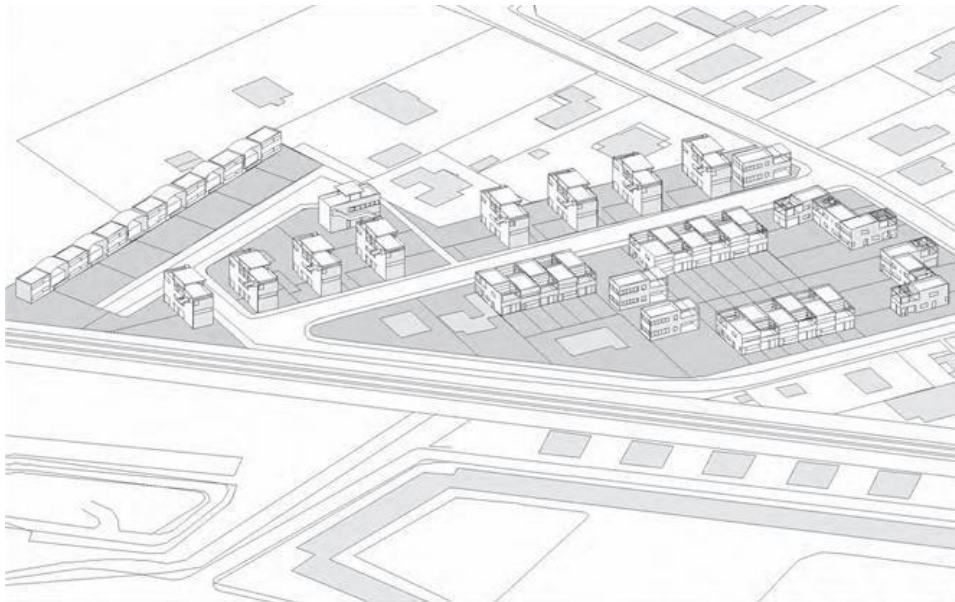


Figure 28: cité Frugès, Le Corbusier. Source : Fagard et al.2002

Secteur D (construit) : se singularise par la rue sans issue des maisons à arcades qui offrent une vue sur la forêt des pins. La conception est originale et concilie art et progrès social, elle fait appel à la standardisation en évitant la monotonie et la répétitivité. Elle se base sur un module unitaire, technique et spatial. Le projet se propose économique par le recours au module standard, un carré de 5 mètres de côté composé de deux niveaux d'une travée et demi, L'adjonction d'une ou de plusieurs travées supplémentaires change le type et conduit à l'élaboration de cinq différentes maisons aux multiples variations : les maisons à arcades ; les gratte-ciels ; les maisons en quinconce et maisons zigzag ; deux maisons jumelles face à face ; une maison isolée dite Maison Vrinat. « *L'interruption de l'opération, à l'issue de la première tranche ne permet pas de saisir complètement la logique urbaine d'ensemble telle qu'elle était prévue. La cité Frugès demeure néanmoins, en l'état, le témoignage d'une contribution exceptionnellement intéressante sur le plan de l'architecture et de l'habitat* » (Fagard et al.2002).

2.1.3. Le modèle du lotissement bourgeois

Le lotissement est lié à l'apparition de la bourgeoisie et avec elle l'avènement de la société capitaliste (Hermann, 2018). Le lotissement bourgeois est apparu au XIX^e siècle suite au morcellement des grands domaines inscrits dans un cadre paysager tel un parc, c'est une invention des classes dominantes entre 1830 et 1850 (Fourcault, 2000).

Situés à proximité d'une gare pour faciliter la desserte, ces lotissements bourgeois constituent souvent la maison secondaire des propriétaires et sont destinés à la villégiature à la recherche de la nature et du grand air (Joly et Campagnac, 1979).

Le lotisseur propose un cahier des charges pour une entité socialement homogène, il y inscrit les droits et les devoirs de chaque acquéreur. La typologie dominante du bâti est le pavillon isolé en milieu de parcelle avec un retrait en façade sur rue, l'ensemble est noyé dans un paysage verdoyant. Pour illustrer ce type de lotissement, le modèle du Vésinet regroupe des caractéristiques économiques et topographiques. Il se situe également dans un courant social favorable durant la seconde moitié du XIX^e siècle de villes balnéaires, villes d'eau, lotissements de parcs de châteaux qui offrent tour à tour leur cadre aux ambitions et investissements d'une population bourgeoise en quête de villégiature (Cueille, 1989).

2.1.3.1. Le lotissement du parc du Vésinet

Deux zones sont implantées, la première à caractère commerciale qui regroupe les activités autour de l'église, la deuxième zone est exclusivement résidentielle, « *l'ensemble du territoire est alors divisé en 26 lots lotis en parcelles dont la superficie varie de 1000 à 5000 m²* » (Cueille, 1989).

Le pavillon est implanté au centre de la parcelle avec un retrait obligatoire de 10 m minimum des clôtures. Cette ancienne forêt se compose d'allées rectilignes et de dessins courbes rappelant le romantisme des jardins anglais (figure 29).



Figure 29: le parc du Vésinet, XIX^{ème} siècle. Source : BNF, Gallica

Fondé en 1856 par la société Pallu et dessiné par Choulot, le lotissement accessible en train, regroupe les caractéristiques d'une *colonie dans une forêt*, les grands axes de la forêt sont maintenus et composés avec un réseau de routes (Cueille, 1989). Une variété de typologie architecturale caractérise ce lotissement « *Tout est là, depuis le manoir néo-gothique jusqu'à la maison cubiste : l'austère villa rationaliste 1860, l'opulent hôtel particulier 1890 d'un éclectisme bavard, le palais rose scrupuleusement reproduit, la folie néo-Gabriel des années 25 et le cottage néo-régionaliste* ». (Boudon, 1989).

Dans le Vésinet, un cahier des charges strict qui est un document de droit privé fixe les droits et les devoirs des acquéreurs dans l'entretien des routes, chemins, allées, avenues et places, dicte les normes des espaces privés en précisant les hauteurs des murs, haies, clôtures qui ne doivent pas dépasser 1,10 m de haut. Il est interdit d'y installer des professions nuisibles au caractère tranquille du site. L'association des propriétaires assure la gestion collective et l'entretien du lotissement.

2.2. PRODUCTION URBAINE ET MORPHOLOGIE DES LOTISSEMENTS

2.2.1. Les modes de la production urbaine

On distingue plusieurs modes opératoires dans la fabrique de la ville :

2.2.1.1. La production en diffus et la production par lotissement

La production en diffus désigne la fabrique au coup par coup de maisons en autoconstruction. Des familles qui possèdent des parcelles font la démarche seule de voir un architecte pour les plans et traitent parfois avec un promoteur ou constructeur pour la réalisation de leur rêve. Cette opération mobilise une seule procédure d'urbanisme : le permis de construire quand il s'agit d'une parcelle vide et un permis de démolir quand le propriétaire décide de reconstruire une maison neuve sur la même parcelle. Le développement en diffus profite des terrains viabilisés et desservis par les voies publiques. Dans la production par lotissement l'aménagement et la construction sont deux procédures d'urbanisme différentes : l'aménagement concerne la viabilisation, l'assainissement, la réalisation des trames viaires et parcellaire. La construction des trames bâties peut faire appel à un constructeur. Le permis de lotir est une autorisation administrative exigée pour toute opération de division en deux ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation, en vue de l'implantation de bâtiments. Un cahier des charges est élaboré pour tout lotissement définissant les conditions de cession et d'occupation des sols. La production par lotissement privé est définie comme la division d'une propriété foncière en plusieurs lots dans le but d'y implanter des constructions.

2.2.1.2. La production d'habitat groupé et immeubles collectifs

Dans la production d'immeubles collectifs, la procédure est partagée par les deux secteurs privés et public. Le logement social offre différentes formules est souvent l'apanage des collectivités locales, le privé se réserve des prestations de « haut standing » se distinguant par rapport à la situation aux surfaces, aux matériaux et à la qualité de la réalisation.

La production d'habitat groupé concerne le lotissement que nous qualifions de lotissement *a maxima*, c'est l'intervention continue d'un seul opérateur, « *le promoteur immobilier qui réalise de façon intégrée toutes les étapes de la construction* » (Callen, 2011).

Selon Thierry Vilmin (2005), « *Les opérations de lotissement privées se font selon le raisonnement du promoteur mais sur des unités foncières non viabilisées à l'origine. Et dans certaines opérations de promotion, il est nécessaire de réaliser une voirie et des réseaux internes* ». Ce constat est tout à fait semblable au procédé des lotissements privés à Oran où, il faut préciser que le propriétaire du terrain est promoteur et aménageur en même temps. Dans un premier temps, il opère sur le foncier avec un triple rôle : assurer la restructuration foncière, équiper le terrain par la viabilisation et obtenir la constructibilité juridique. Dans un second temps, il développe le projet avec des architectes en suivant les différentes étapes de l'esquisse au dépôt de dossier de permis de construire. Il débute les travaux de réalisation et procède à la construction. Les modèles de maisons sur catalogue sont ainsi présentés aux futurs acheteurs appuyés par les multiples réseaux de publicité. Une fois le client sélectionne une taille de maison et montre son envie de faire partie du lotissement, une visite avec un architecte peut être programmée pour visiter la maison témoin. Il s'agit dans notre cas d'étude de production d'habitat groupé dans un lotissement privé et fermé.

2.2.2. Typologie et morphologie du lotissement *a minima*

Selon Noizet & Cléménçon, une typologie de six classes de lotissements a été dressée en fonction du « *gradient de planification croissant* ».

2.2.2.1. Le lotissement *viaire a minima* et le lotissement *viaire par lot*

Le lotissement *viaire a minima* est un terrain divisé en ilots, réalisé à des périodes diverses à l'échelle du temps long. C'est le degré minimal de la réalisation, « *dans ce type seules les voies sont planifiées, tandis que le reste, les parcelles et le bâti à l'intérieur des ilots, ne le sont pas et évoluant selon les processus habituels de la ville ordinaire* » (Noizet & Cléménçon, 2020). Dans ce type de lotissement, le lotisseur ne propose pas le parcellaire, ce dernier sera défini ultérieurement par une série d'autres acteurs ou occupants de la parcelle. Les lotissements fortement planifiés, résultat d'un objet fini dans ses trois composantes viaires, parcellaire et bâtie, vont s'opposer aux lotissements les

moins planifiés ou aux lotissements *a minima* dont seul le réseau viaire est pensé et qui vont se structurer progressivement dans le temps. Le réseau viaire, la partition parcellaire et le bâti sont temporairement indépendants, chaque élément subit un rythme d'évolution. Le lotissement viaire et par lot se distingue par les contours des îlots et des grands lots, il n'y a pas de division parcellaire, elle sera dressée ultérieurement par les occupants. « *Ce type est un lotissement avec voies et grands lots planifiés* » (Noizet & Cléménçon, 2020).

2.2.2.2. Le lotissement viaire avec des contours parcellaires

Dans ce type de lotissement, réseau viaire et la découpe parcellaire sont prévus par le lotisseur. Nous retrouvons cette spécificité de lotissement viaire et parcellaire où le réseau viaire et le dessin des parcelles sont définis par le lotisseur, sans contrainte de la masse bâtie, il n'y a pas de référence ou de spécificité sur l'emprise au sol ou sur les caractéristiques de la volumétrie. Il existe également une autre typologie de lotissement viaire et parcellaire avec des contraintes pour le bâti, il s'agit de lotissements où l'on impose des contraintes pour le bâti avec quelques normes établies par les architectes ou les constructeurs pour limiter la hauteur du bâtiment. Il s'agit d'associer le volume d'air des cours, d'interdire les fonctions nuisibles, d'obéir aux règles de la composition architecturale en façades sur rues. Avec obligation de bâtir immédiatement ou dans un délai fixe et obligation minimale de clore la parcelle pour assurer la cohérence du paysage urbain.

2.2.3. Le lotissement *a maxima* : définitions et figures morphologiques

2.2.3.1. Approches et nuances du lotissement *a maxima*

Contrairement à ce qu'on pourrait croire, ce type de lotissement n'est pas réservé à la période contemporaine ni à une certaine catégorie ou élite sociale. La ville a connu ce type de lotissement, nous citons à titre d'exemple : la construction sérielle de la rue de Rivoli à Paris ou encore au XVI^{ème} siècle à Tour, un lotissement qui comporte neuf maisons identiques dont l'étage en pan de bois repose sur un rez-de-chaussée maçonné. L'exemple de la cité Frugès du XX^{ème} siècle peut parfaitement correspondre à cette typologie. Aussi, à Villiers-les-Nancy, 1300 maisons standardisées et préfabriquées illustrent ce type de lotissement. « *Ce type de lotissement est le plus complet dans la mesure où les trois composantes viaires, parcellaire et bâti sont définis par le lotisseur* » (Noizet & Cléménçon, 2020). « *C'est un objet urbain fini, envisagé dans sa globalité dans sa conception, ce type de lotissement n'est pas réservé à la période contemporaine ni à une certaine catégorie ou élite sociale. La ville a connu ce type de lotissement, nous citons à titre d'exemple : la construction sérielle de la rue de Rivoli à Paris ou encore au XVI^e siècle à Tours, un lotissement qui comporte neuf maisons identiques dont l'étage en pan de bois repose sur un rez-de-chaussée maçonné. L'exemple de la cité Frugès du XX^e siècle peut parfaitement correspondre à*

cette typologie. Aussi, à Villers-lès-Nancy, 1300 maisons standardisées et préfabriquées illustrent ce type de lotissement. « Ce type de lotissement est le plus complet dans la mesure où les trois composantes viaires, parcellaire et bâti sont définies par le lotisseur » (Noizet & Cléménçon, 2020). « C'est un objet urbain fini, envisagé dans sa globalité dans sa conception avec les voies, le parcellaire et le bâti » (idem). Le réseau viaire, le parcellaire et le bâti se composent et se conçoivent en même temps, il est aussi appelé lotissement de A à Z.

Le lotissement *a maxima* possède des dimensions modulaires et tient compte des procédés de l'architecture en relation avec la morphologie des bâtiments. Le parcellaire est souvent dimensionné par rapport à la contrainte constructive, c'est-à-dire la distance entre deux murs porteurs qui en règle générale est égal à 6m. On peut alors enregistrer un rythme de cette composition de l'ordre de 6, 9, 12m. Le lotissement *a maxima* n'est pas destiné à une couche sociale particulière, les classes sociales et bourgeoises sont identifiées dans cette forme de lotissement. Il s'adresse aux deux couches sociales de façon indifférenciée. La raison est multiple et dépend surtout du confort économique du lotisseur. Un lotisseur avec peu de moyens met en œuvre un lotissement proportionnel à sa capacité financière, « une planification plus contraignante permet d'affiner un type architectural, un courant esthétique » (Noizet & Cléménçon, 2020).

2.2.3.2. Variété typologique de l'îlot du lotissement *a maxima*

La composition de l'îlot et la partition parcellaire en trame est un produit de la ville du XIX^e siècle en créant des lotissements *a maxima* ex-nihilo.

Le lotissement *a maxima* est maximal en produisant à son tour un îlot qui pourrait être optimal. Le lotissement *a maxima* produit trois types d'îlots : l'îlot optimal, l'îlot monobloc et l'îlot extrudé (Noizet & Cléménçon, 2020).

L'îlot optimal peut être défini comme tout îlot qui permet la construction des façades sur ses quatre cotés et qui rentabilise de la sorte la voirie. L'îlot monobloc comme son nom l'indique constitue un bloc et se caractérise par une composition de plusieurs parcelles mitoyennes occupant l'îlot avec une épaisseur comprise entre 15 et 20 m.

L'îlot extrudé est moins épais que l'îlot monobloc, son épaisseur varie entre 8 et 15 m, la forme du bâtiment est directement liée à la forme de l'îlot, les constructions s'organisent autour du vide de la cour. Cette typologie est retrouvée dans la ville du XIX^e siècle avec les travaux d'Hausmann à Paris.

2.3. LE LOTISSEMENT EN ALGÉRIE : TRAJECTOIRES HISTORIQUES ET MUTATION

2.3.1. Héritage et typologie du lotissement colonial

En Algérie, avant 1830, le régime foncier a connu des formes de propriété diverses : Le beylicat est confié à l'autorité du bey ou à ses alliés ; le arch ou propriété tribale, le wakf qui se constitue de propriété religieuse et le melk ou propriété individuelle. Durant la période coloniale, le lotissement organisé et contrôlé est un modèle urbain de la ville avec des prescriptions du génie militaire. Dès l'installation des Français, des réformes « *bureaucratiques et autoritaires* » ont été entreprises pour gérer le sol, comme celles des mesures d'expropriation (ordonnance de 1844-1845) ; l'instauration de la propriété privée contre le régime Arch (loi Senatus, 1863) ; l'instauration du marché foncier libéral en 1873 et l'introduction du droit de préemption en 1926 (Côte, 1988). L'urbanisme colonial d'avant 1919 est basé essentiellement sur l'outil des alignements et des réserves, ce dernier permettait la production des lotissements par étape (Picard, 1989).

Les villes algériennes ont connu des transformations significatives, marquées par des plans d'alignement et d'aménagement ainsi que par des extensions notables après la destruction des remparts¹².

En France, à partir du XIX^e siècle et par rapport au contexte de l'hygiénisme ambiant, une autorisation devient nécessaire pour aménager une nouvelle voie, l'administration commence à imposer aux lotisseurs certaines conditions comme (la forme et la largeur de la chaussée, l'aménagement des trottoirs, la gestion du pavage, de l'éclairage ainsi que de l'écoulement des eaux). Le 16 septembre 1806, une loi sur l'alignement marque la limite entre l'espace de la voie publique et celui de la propriété privée. Pour les villes de plus de 2000 habitants, cette loi tente de s'appliquer dans les lotissements pour garantir une ligne que les façades ne peuvent dépasser. Le 15 février 1902, une loi complète la précédente par rapport à la salubrité des maisons le long des voies privées par l'instauration d'une autorisation de construire en vue d'assainir les rues et de contrôler l'espace des lotissements pour les agglomérations de plus de 20 000 habitants. Les pouvoirs publics ne constatent aucun intérêt suite à l'application de cette loi car les lotisseurs parviennent toujours à

¹² Le déclassement des fortifications a ouvert la voie à la création de nouveaux lotissements. Au début du 20^{ème} siècle, la question de l'hygiène et de la salubrité est récurrente et est constamment débattue lors des conseils municipaux, pour suivre le pas aux décisions de la métropole, en 1913 est émis les vœux d'appliquer à l'Algérie la loi de 1912 relative aux règlements d'hygiène et à la voie privée. Le décret du 5 janvier 1922 rend applicable la loi du 14 mars 1919 dite loi Cornudet rendant obligatoire les villes de 50000 habitants de se doter d'un plan d'aménagement d'embellissement et d'extension, le PAEE.

contourner le règlement (Fourcault, 2000). Le 22 juillet 1912 est instaurée une loi permettant l'assainissement des voies privées par l'obligation des propriétaires de se constituer en syndicat gérant les travaux communs. La première loi sur l'aménagement des lotissements, adoptée le 14 mars 1919, impose l'obtention d'un permis de construire pour toute division de propriété destinée à la construction. Toutefois, cette loi étant dépourvue de sanctions, elle est complétée par celles du 19 juillet 1924 et du 15 mars 1928, qui instaurent des obligations techniques et des formalités administratives avant toute vente de terrains allotés, sanctionnées par un arrêté préfectoral rendant obligatoire le permis de lotir et de construire.

En Algérie, l'urbanisme était régi par le cadre législatif appliqué en France depuis 1919, les lotissements résidentiels étaient conçus conformément aux lois du 14 mars 1919 et du 19 juillet 1924. Cette dernière traite la question du lotissement, *« l'approbation a encore pour effet de permettre à la municipalité d'imposer à tous les lotisseurs et à tous ceux qui ouvrent sur leurs terrains des voies nouvelles, d'introduire les espaces de voirie prévus aux plans d'aménagement et d'extension dans leurs propres tracés. Les uns et les autres doivent en outre accepter que les espaces affectés par eux à usage de voirie ou de terrains à caractère d'occupation collective (soit pour le public, soit pour l'ensemble des acquéreurs du lotissement) comportent une surface d'au moins un quart de celle des terrains lotis »* (Danger, 1938).

2.3.1.1. Variété typologique du lotissement colonial

Les établissements urbains sont tous précédés d'un plan, ce sont des « villes plans ». Le découpage des sols suit un tracé régulier, la trame orthogonale va discipliner le site selon le génie militaire par des déblais et remblais impressionnants. Dans les stratégies de l'aménagement de ville coloniale, les plans-type concernent les mairies, les écoles, les hôpitaux et palais de justice. *« Sur les plans, les îlots résidence sont colorés en rose, aucun modèle d'implantation n'y est inscrit, seul le tracé de l'état des lieux donne une idée de l'organisation des parcelles ... du logement on en parle peu »* (Malverti, 1989).

À l'époque coloniale, on commence à s'interroger sur la relation entre la rue et l'édifice par rapport au nouveau courant du progressisme, *« ...de nouvelles contraintes hygiénistes et sociales sont imposées ; la lumière, l'aération ; le contrôle social... ainsi des schémas nouveaux sont expérimentés ; la cour ouverte, l'immeuble à redans, les bâtiments en peigne et en rangées »* (Malverti, 1989).

L'auteure, dans un article intitulé : *lotissements et colonisation : Algérie 1830-1970*, distingue des typologies d'îlots :

- ***L'îlot-résidence*** : c'est un îlot dont « *le remplissage est laissé à l'initiative privée* ». Le style architectural dépend de la taille de la ville d'une part et d'autre part de la hiérarchie de la voie bordant les habitations qui sont alignées. En fonction de cette hiérarchie, des arcades peuvent être intégrées dans certaines voies en fonction de leur importance. Par ailleurs, l'école est le seul équipement qui peut être intégré dans un îlot résidence.
- ***L'îlot-équipement civil*** : ce sont des édifices importants de la ville qui sont implantés dans îlots isolés.
- ***L'îlot-militaire*** : englobe bien entendu les infrastructures militaires à l'intérieur d'une grande enceinte pour contenir les constructions militaires.

La loi sur l'urbanisme du 15 juin 1943 en donne une définition précise, comme à la fois la procédure et son résultat : « *Constitue un lotissement, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet, la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux* ». (Joly, Campagnac, 1976).

Ces lois sont renforcées par d'autres textes, dont l'arrêté du 17 décembre 1954 relatif à l'hygiène et à la salubrité des lotissements. Ces réglementations visaient à garantir la conformité des lotissements aux normes d'hygiène, d'urbanisme et d'esthétique. Le paysage urbain occupait déjà une place essentielle dans les cahiers des charges des lotissements, notamment ceux situés sur des terrains à forte valeur naturelle. Les tracés et les parcelles étaient adaptés aux caractéristiques du site, intégrant des espaces boisés et des vues panoramiques. Ainsi, des parcs ont été transformés en lotissements, comme le parc d'Annam et le Paradou à Hydra (Alger) ou la création de nouveaux lotissements résidentiels tels les Palmiers, Protin ou saint Hubert à Oran.

2.3.2. Du foncier à la forme : politique et typologie des lotissements post-indépendance

Après l'indépendance, l'Algérie reconduit temporairement la législation coloniale en attendant une refonte progressive des textes et lois, le pays met en place de manière progressive des mécanismes de contrôle et d'encadrement pour créer et gérer la production urbaine. Le principal outil de contrôle urbain demeure le plan d'urbanisme, accompagné de deux instruments opérationnels : le lotissement pour l'habitat individuel et les zones à urbaniser en priorité (ZUP) pour les grandes opérations publiques. L'évolution du cadre réglementaire du lotissement est non linéaire et traverse des crises politiques et urbaines avec des hésitations et des changements conséquents, cette évolution va apparaître à travers les lois, ordonnances, décrets et circulaires. La lecture du règlement aide à comprendre certains enjeux en lien avec le droit de lotir. Jusqu'au milieu des années 1970,

l'aménagement urbain est relégué au second plan, l'état priorisait l'industrialisation au détriment du logement. Cette négligence entraîne la dégradation du secteur de l'habitat, favorise la prolifération de l'habitat informel et l'autoconstruction, souvent réalisée sans permis de construire (Mouaziz, 2014). Ainsi, en 1974, l'ordonnance n° 74-26 de février instaure le monopole municipal sur les transactions foncières afin de constituer un patrimoine foncier public, les communes obtiennent le monopole des transactions foncières, afin de lutter contre la spéculation et protéger les terres agricoles. Toutefois, cette mesure a souvent été interprétée comme un moyen d'acquérir des terrains pour des constructions individuelles.

De 1974 à 1990, les réserves foncières communales deviennent le moteur principal de l'urbanisation, permettant la réalisation de grands projets d'habitat collectif et d'industrie. Cependant, ce monopole entraîne un gel du foncier, freinant le développement urbain. L'échec de cette politique conduit à des réformes majeures dans les années à venir (Saidouni, 2000). À partir de 1975, plusieurs réformes réglementaires sont mises en place pour encadrer les lotissements : L'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 et le décret n° 82-02 du 7 février 1982 réglementent les permis de construire et de lotir. L'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 introduisant la coopérative immobilière comme mode d'accès au foncier. Dans la politique foncière de 1970 à 1992, l'État a mis en place des mesures de municipalisation-étatisation pour créer des réserves foncières et octroyer des terrains pour la réalisation de l'habitat individuel en lotissements, ces derniers étant soumis à un cahier des charges (Saidouni, 2000).

Les réformes de 1982, 1985 et 1991 simplifient l'octroi des permis de lotir et de construire essentiels pour l'accès aux prêts bancaires. Notons qu'à partir de 1980, une circulaire du ministère de l'Intérieur du 7 avril 1980 autorise les communes à céder 200 lots par an aux différentes corporations du secteur public : *« De tous les textes d'application de cette ordonnance qui ont tardé à venir, la circulaire ministérielle portant sur l'objectif de 200 lots par commune pour l'année 1980 est celle qui a le plus produit une inflation des demandes de terrains à construire. En effet, dans cette circulaire signée par le ministre de l'Intérieur, l'État encourage tout citoyen désireux de construire un logement individuel à réaliser son projet en lui assurant un lot de terrain en dehors du marché spéculatif, en lui permettant d'obtenir un prêt dans les meilleures conditions et en rendant disponibles sur le marché les matériaux de construction nécessaires »* (Mouaziz, 2022). Ces réformes renforcent la constitution des réserves foncières communales, mais elles font aussi de la municipalité un espace de conflits pour l'obtention de terrains constructibles.

De 1977 à 1985, la voie à l'accèsion à la propriété foncière met en place les premières coopératives immobilières¹³, la production du lotissement promotionnel est ainsi amorcée. Depuis 1987, la promotion immobilière privée est autorisée et, à partir de 1990, la loi 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière, édicte de nouvelles règles qui privent les communes de leur monopole dans l'attribution et l'aménagement des lotissements. On assiste alors à une libéralisation du marché foncier qui donne naissance à la régularisation des titres de propriété pour l'autoconstruction : les promoteurs immobiliers peuvent d'ores et déjà acquérir des terrains, les viabiliser, les construire et les commercialiser.

La loi 90-25 instaure un marché foncier libre, abroge le régime des réserves foncières communales, encourage le développement de filières privées pour l'accès au sol et la construction de logements individuels. Elle met fin au monopole étatique et favorise la création d'agences foncières chargées de la gestion du foncier et instaure un marché foncier libre.

Signalons que les réformes administratives (1982, 1985 et 1991) ayant simplifié l'obtention du permis de lotir et du permis de construire, ont ouvert l'accès au crédit bancaire pour financer les projets immobiliers. Sur le plan du financement, la CNEP devient la Banque nationale de l'Habitat, dédiée aux crédits pour l'accèsion à la propriété et la construction individuelle ou en coopérative. La libéralisation du marché foncier a permis de dégeler les terres et facilite ainsi les transactions privées. Elle a également un impact sur l'habitat : certaines zones d'habitat urbain nouveau (ZHUN) prévues dans les années 1980 sont abandonnées, laissant place à des lotissements individuels.

Par ailleurs, la loi 90-29 sur l'aménagement et l'urbanisme renforce le cadre législatif en matière de maîtrise et de rationalisation de l'utilisation du sol, cette loi est la référence inconditionnelle pour cadrer la planification, l'aménagement et la production spatiale. Toutefois, ces réformes entraînent une réduction de la superficie et des normes des lotissements. L'habitat individuel en lotissement communal est désormais soumis à un cahier des charges type, définissant les droits d'usage et de construction pour garantir une urbanisation contrôlée. Les lotissements communaux restent un élément central du développement urbain, mais leur gestion évolue avec l'intervention de bureaux d'études publics et privés. L'insuffisance des moyens de contrôle réduit le permis de construire à une simple formalité administrative. La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme a défini six actes d'urbanisme, trois permis qui autorisent les travaux

¹³ A titre d'exemple, à Oran, 240 coopératives immobilières et 5000 villas sont construites dans la commune d'Oran, Es Senia, Bir El djir (Bendjelid, 1997).

d'aménagement du foncier urbanisable, de construction et de démolition ; trois certificats, qui renseignent sur les droits d'usage des sols et la conformité des travaux.

Le décret exécutif 91-176 du mois de mai 1991 fixe les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Pour la création de nouveaux lotissements, le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 précise les modalités dans le premier chapitre. Il est recommandé de déterminer :

- ❖ La localisation et la desserte des constructions futures.
- ❖ Définir l'implantation et le volume des constructions.
- ❖ Fixer la densité des sols.
- ❖ Définir l'aspect architectural des constructions, les règles et les normes y sont déclarées tels :
 - La distance à respecter et l'implantation par rapport à la voirie.
 - Les Conditions d'implantation par rapport à l'ensoleillement et à l'aération en fixant les dimensions des ouvertures et leur position.
 - La distance entre mitoyens.

Concernant l'aspect architectural, cinq articles du 27 au 31 donnent des orientations et obligations à respecter l'environnement bâti et les matériaux utilisés à des fins d'unité globale. Il est question des clôtures également : l'article 28 autorise le dépassement des nouvelles hauteurs de certaines constructions à dépasser celles existantes. L'État continue de mettre en place des mesures de contrôle, notamment avec l'instruction ministérielle N° 004 du 24 avril 1996, instaurant des agents de contrôle de l'urbanisme et de la construction. Cette initiative est renforcée par la loi N° 04-05 du 14 août 2004, qui précise les sanctions en cas de non-conformité aux permis de construire.

Le PDAU, plan d'urbanisme directeur fixe les orientations générales de l'aménagement en précisant la destination des sols à couvrir dans des temporalités futures. En l'absence de ce dernier ou de plan d'urbanisme de détail (PUD), les communes ont bénéficié d'un plan d'urbanisme partiel (PUP) qui a été rapidement mis en place et a permis de structurer les espaces constructibles et de définir les zones d'extension.

Le lotissement est un outil clé d'aménagement et d'urbanisme, il favorise l'accès à la propriété foncière individuelle. Le PDAU, plan d'urbanisme directeur, fixe les orientations générales de

l'aménagement en précisant la destination des sols à couvrir dans des temporalités futures. En L'habitat individuel continue sa progression grâce à des facteurs qui ont favorisé son développement, notamment : la vente des logements publics aux locataires à des prix inférieurs au marché dès 1980, ce qui permet aux acquéreurs de revendre ces logements pour investir dans des maisons individuelles. D'autres facteurs ont contribué à la fabrique du lotissement de maisons individuelles par la spéculation foncière et la restructuration des terres agricoles.

La transformation de domaines autogérés en entreprises agricoles individuelles (EAI) et la conversion des jardins agricoles a permis l'étalement urbain et la prolifération du résidentiel diffus en périphérie. Si les normes de surface, de hauteur sous plafond, d'aération, d'éclairage et d'accessibilité sont prescrites dans les décrets en rapport avec le logement collectif, nous observons néanmoins que très peu de mesures concernent l'habitat individuel. Pour ce dernier, ce sont les circulaires interministérielles qui cadrent les prescriptions avec des recommandations générales.

On distingue plusieurs types de lotissements selon le mode d'acquisition du foncier : le lotissement communal est initié par la municipalité, il consiste en la viabilisation et la vente de lots individuels. Le lotissement communal social, conçu pour éradiquer l'habitat précaire des bidonvilles, est souvent de petite surface (60 à 120 m²). Le lotissement en coopérative immobilière qui va surgir suite à la libéralisation du foncier où le promoteur immobilier suit un cahier des charges type défini par la commune pour lotir.

Un cahier des charges est élaboré pour tout lotissement définissant les conditions de cession et d'occupation des sols (art 22). Dans ce type de lotissement, chaque parcelle créée est vendue séparément et chaque propriétaire obtient un permis de construire individuel. Ce sont les lotissements que nous nommons lotissements *a minima* et qui constituent une grande partie du paysage de la ville d'Oran.

On retrouve en dernier, le lotissement promotionnel réalisé par un propriétaire foncier privé ou un promoteur immobilier qui se charge du permis de lotir et de construire, ce lotissement pourrait être appelé le lotissement de *A à Z* ou lotissements *a maxima*.

2.3.3. Le lotissement en débat : recherche et amélioration du cadre bâti

En 1987, le débat sur la production du lotissement résidentiel est relancé suite à une nouvelle circulaire N° 5BCC qui annule les précédentes et mentionne clairement la faiblesse des études des lotissements résidentiels. Cette circulaire accable les bureaux d'études privés et remet en question la capacité des topographes et concepteurs privés à produire des lotissements de qualité. Elle interroge la taille des lotissements produits, limite le nombre maximum d'unités à 400 lots par

opération et fixe la surface moyenne des lots constructibles entre 120 et 150m². Suite à cette circulaire, la question du lotissement est abordée chez des spécialistes algériens et français pour trouver de nouveaux outils et de nouvelles démarches à leur conception.

L'observation et l'analyse des lotissements conçus sans programme d'accompagnement et sans espaces libres destinés aux places et aux jardins, sans une véritable structure urbaine ont donné naissance à une étude intitulée « *Aménagement des secteurs de l'habitat individuel* ».

Cette dernière a été menée par l'Urba-Constantine à la demande du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Construction en étroite collaboration avec des responsables et des urbanistes français. Elle a permis d'évaluer les insuffisances des outils d'urbanisme à la production de nouveaux tissus et de mesurer l'écart qui existe entre le règlement et la pratique de l'aménagement. Le décalage entre les plans dessinés et leur application met en avant l'absence de contrôle des pouvoirs publics.

À Oran, la même année du 01 au 03 décembre un colloque international intitulé *les tissus urbains* organisé par le ministère de l'urbanisme et de la construction concentre le débat sur les tissus des centres constitués et ceux de la périphérie. Suite à cet événement, un ouvrage a été publié¹⁴. L'enclos résidentiel ou le lotissement fermé étant produit à la périphérie de la ville, notre intérêt se porte naturellement à la première commission qui traite de « *la production de nouveaux quartiers* ».

La notion de composition urbaine apparaît comme une préoccupation de la part des participants, car « *Le tissu produit dans le cadre de lotissements présente un certain nombre d'intérêts qui conduit, à condition d'en maîtriser le développement, à l'utiliser dans une perspective de composition urbaine de plus grande qualité, il est plus complexe qu'un strict habitat individuel, il atteint parfois des densités comparables aux collectifs, il se déploie sur la trame de la rue.* » extrait du colloque international, *les tissus urbains*, 1987).

La notion de l'ancrage géographique et relevée pour sensibiliser les aménageurs à une production in situ, il est certain que « *L'absence ou faiblesse de l'analyse de l'environnement urbain préexistant en tant que paysage urbain, sur lequel viendront se greffer les lotissements fait que ces derniers soient peu intégrés fonctionnellement et physiquement à la structure urbaine préexistante* » (extrait du colloque, *les tissus urbains*, 1987). Il devient évident que les orientations tentent de promouvoir une conception qui prendrait en charge l'environnement immédiat pour contextualiser et identifier chaque nouvelle opération de lotissement. Le caractère identitaire du lotissement doit tenir compte

¹⁴ Ministère de l'urbanisme et de la construction (1989), *Les tissus urbains*, colloque international Oran 1-3 Décembre 1987.

de la spécificité du lieu dans lequel il est produit, la référence au modèle existant est privilégiée pour éviter une architecture hors sol, « *Les extensions urbaines doivent contribuer à renforcer l'identité de la ville. Les quartiers anciens comme outils de référence pour la conception des quartiers nouveaux* » (extrait du colloque international, les tissus urbains, 1987).

La notion de la couture urbaine et du lien est mise en avant pour éviter des conceptions pauvres, dénuées de l'héritage culturel et urbain. Une opération de lotissement nécessite la concordance entre la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, « *L'absence de coordinations et de vision d'ensemble est à l'origine de l'appauvrissement de la forme urbaine* » (extrait du colloque international, les tissus urbains, 1987).

Les pouvoirs publics et les organes de contrôle de l'espace urbain sont absents pour laisser libre arbitre aux lotisseurs de décider de la vocation et de la forme du lotissement, de ce fait, « *la faiblesse et l'incapacité des moyens de contrôle des pouvoirs publics ont réduit les autorisations à de simples formalités administratives* » (extrait du colloque international, les tissus urbains, 1987). Ils semblent être investi par la seule mission d'établir des permis de construire et de lotir.

Ce colloque a relevé la pauvreté de la conception des lotissements et a remis en cause la capacité des bureaux d'études privés à produire des espaces urbains de qualité. Il y apparaît que le triptyque urbain : forme urbaine, architecture et espace public ne sont pas articulés dans la production des nouveaux lotissements.

La composition de ces derniers ne concerne que la division parcellaire et l'implantation des maisons, le rapport à l'environnement immédiat est absent. Les participants insistent sur le retour aux références du site, la prise en charge d'une problématique globale pour assurer la couture du nouveau avec l'ancien.

Conclusion

La compréhension du lotissement ailleurs qu'en Algérie permet de mieux comprendre l'évolution de ce dernier et de le situer dans l'histoire. La morphologie urbaine est similaire à toute autre production par l'utilisation de la grille orthogonale qui génère la forme urbaine ; cette dernière reste l'outil de production avant et après l'indépendance. La réglementation algérienne a mis en place un arsenal juridique, un ensemble de textes et d'articles pour encadrer toutes les actions de la planification urbaine sur le territoire national. Ainsi, certificat d'urbanisme, permis de lotir, certificat de morcellement, permis de démolir et de construire sont définis dans plusieurs articles. Nous avons sélectionné ceux qui ont un impact direct sur la forme urbaine et architecturale. Les réformes entreprises ont permis la création en premier du lotissement communal et en second du lotissement promotionnel qui, depuis, a évolué en lotissement privé. L'analyse des deux typologies essentielles à cette recherche, à savoir le lotissement *a minima* et le lotissement *a maxima*, nous permet de dresser les critères morphologiques et de pouvoir confirmer la présence de ces types dans le paysage urbain de la ville d'Oran.

Depuis les années 1980, la problématique du lotissement « défectueux » devient une réalité par rapport à la médiocrité du paysage urbain, les débats et colloques tentent de trouver un remède à la production en Algérie.

CHAPITRE 3 : PAYSAGE, ARCHITECTURE ET COMPOSITION : ENJEUX DE LA VARIÉTÉ DANS L'UNITÉ DU PROJET

Introduction

Ce chapitre examine dans la première partie la relation entre architecture et paysage à travers l'adaptation au contexte géographique et naturel des modèles urbains. Il s'agit de savoir comment est-ce qu'on peut concilier identité architecturale et paysage ? Le *genius loci* est déterminant de chaque composition urbaine et architecturale pour produire des lieux signifiants. Il aborde également les figures de la composition classique à travers les traités d'architecture et de codification de la régularité. D'une part, il décrit l'héritage antique et classique de la composition pour mieux comprendre les enjeux de l'uniformité et de la régularité de façades. D'autre part, il explore également l'actualité de la composition urbaine pour mieux comprendre la production architecturale et urbaine contemporaine. La seconde partie se consacre au contexte et au contextualisme à travers la critique littéraire. Le contexte est soumis à une analyse critique pour évaluer l'impact de la résistance de certains architectes contre l'architecture internationale en recherchant des pratiques ancrées dans le local. Y a-t-il des moyens pour lutter contre l'uniformité des styles ? La troisième partie explore la dualité entre unité et variété. Nous essayons également de saisir la complexité des rapports entre l'unité architecturale et la variété dans le projet contemporain à travers l'analyse des typologies exemplaires qui s'implantent en relation avec le paysage et trouvent de nouveaux fondements à la conception du lotissement.

3.1. LE CONTEXTE, LE PAYSAGE ET LA COMPOSITION DANS LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

3.1.1. Le paysage : diversité et complexité

Le terme paysage est apparu à la Renaissance, il est défini par le Larousse comme étant une étendue spatiale, naturelle ou transformée par l'homme, qui présente une certaine identité visuelle ou fonctionnelle. D'après la Convention européenne du paysage (2000), il désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

Le concept du paysage est aussi vaste que complexe, on le retrouve dans la peinture et la littérature et il peut désigner l'agencement des objets et des activités dans un cadre physique, à l'appréciation des usagers. Il peut être défini comme étant « *une image culturelle, une œuvre picturale qui représente, restructure ou symbolise l'environnement. Cela ne veut pas dire que le paysage est immatériel. Il peut être représenté dans une variété de matériaux et sur de nombreuses surfaces : dans la peinture sur toile, dans les écrits sur papier, sur le sol, la pierre, l'eau et les végétations.*

Un parc paysager est plus palpable, mais pas plus réel, ni moins imaginaire, qu'une peinture de paysage ou qu'un poème¹⁵ ». Cette notion chargée de sens et d'émotion se différencie de l'environnement car si le paysage est attaché à la culture, l'environnement renvoi à la nature et aux écosystèmes (Alain Roger, 1996).

Le paysage est aussi une discipline comme l'architecture en combinant art et technique. Le paysage n'est pas un objet, il n'est pas non plus un simple assemblage de colline, d'arbres de chemins ou de champs, c'est plutôt une relation complexe, *« il est œuvre et univers des signes modelé par les hommes, ressenti autant qu'observé, poème collectif gravé sur la terre autant que réseau fonctionnel de champs et de chemins¹⁶ »*. *« Le paysage est affaire d'appréhension des sens, il est aussi construction selon des ensembles de croyances, de conventions scientifiques et de codes esthétiques, sans oublier les visées d'aménagements »* (Couelle, 2019 cite Corbin, 2001).

Selon Frémont Armand, le paysage s'étudie par :

- 1/ Le milieu qui se caractérise par le relief, le climat, la végétation et les différentes emprises au sol.
- 2/ L'imaginaire qui s'appuie sur le récit, les contes et les légendes des régions pour saisir l'immatérialité des lieux et savoir comment composer dessus.
- 3/ Les perceptions, ces dernières font appel aux enquêtes sur terrain, aux entretiens avec les usagers (locaux et étrangers) qui renseignent sur la relation au paysage.

3.1.1.1. Paysage et architecture, une lecture historique

Paysage et architecture antique : la nature a toujours eu une dimension sacrée chez les peuples depuis l'Antiquité. En Égypte, vers -3000-1000 avant J.-C., l'architecture funéraire monumentale des pyramides de Gizeh est accompagnée d'un agencement de jardins, dans une figure géométrique régulière avec un bassin rectangulaire et des arbres.

En Mésopotamie de 605-562 avant J.-C., le roi Nabuchodonosor offre à Babylone un ensemble monumental et prestigieux de jardins suspendus constituant un paysage unique au monde.

Le temple, partie intégrante du paysage, et les jardins suspendus demeurent jusqu'à nos jours une référence de beauté et d'harmonie de cette composition.

¹⁵ Denis Cosgrove et Stephen Daniels, *The iconography of Landscape*, Cambridge University Press, Cambridge, 1988, p. 1 ; Traduction par Phuoc Anh Le, in : *Architecture, paysages, identités : approches urbaines appliquées au cas du Lac de l'Ouest à Hanoï*.

¹⁶ Armand Frémont, 1974, « Les profondeurs des paysages géographiques. Autour d'Ecouvres, dans le Parc régional Normandie-Maine », *L'Espace géographique*, Année 1974 3-2 pp. 127-136

En 500-300 avant J.-C., l'architecture grecque fondée sur l'harmonie des proportions, l'appel à la nature fait écho à l'ensemble architectural. Les vues et les perspectives sur le lointain composent l'édifice. Le jardin a une dimension lyrique, voire religieuse : c'est un « locus amoenus » ou lieu agréable dans lequel règne le « Genius Loci » ou esprit du lieu (figure 30).



Figure 30: Delphes, Le théâtre antique : art et paysage. Source : <https://www.aly-abbara.com>

Les édifices devaient s'inscrire dans une géographie sacrée, les temples implantés sur le haut des collines pour honorer les dieux et célébrer la nature. La course du soleil, la prise en compte des vents dominants sont des éléments qui conditionnent l'implantation.

Une harmonie est renforcée par la construction avec les matériaux locaux et l'insertion dans le paysage naturel des montagnes. Cette recherche de l'adaptation au contexte géographique et aux ressources naturelles a produit des organismes urbains modèles.

Vitruve (1^{er} siècle avant J.-C.) dans son traité intitulé "*De architectura*" dessine une ville avec un plan circulaire entourée de murs dont la fonction militaire aurait disparu et traversée par huit artères principales dont le tracé aurait été défini par les huit vents dominants, chaque avenue étant dédiée à l'une des huit divinités des vents. Le bâtisseur de villes devenait ainsi l'interprète des phénomènes célestes.

De 0 à 300 après J.-C., l'Empire romain est à son apogée et devient la référence des villes conquises en architecture. « L'hortus urbanus » ou jardin de ville est implanté selon les courbes de niveau dans

l'édification des villes, c'est un jardin de plaisance entouré de portiques, agrémenté de fontaines, de fleurs et d'arbres (Couelle, 2019).

Au Moyen Âge, l'architecture et le paysage sont conjointement liés dans les monastères pour voir naître l'hortus conclusus ou jardin clos. Les princes et poètes leur préfèrent l'hortus deliciarum ou jardin des délices. L'alliance paysage et architecture se consolide à l'intérieur des palais et châteaux. Le monde musulman démontre la grandeur de la relation paysage et architecture à travers des œuvres immuables témoins du génie d'une certaine apogée (figure 31).



Figure 31: le palais de L'Alhambra. Source : Wikipédia

À la Renaissance, l'humanisme renoue avec l'Antiquité, l'architecture acquiert une signification intellectuelle, elle se base sur la raison humaine et sur le prestige des modèles antiques. L'invention de la perspective a permis d'opposer l'espace architectural et urbain de la Renaissance, ouvert sur des vues lointaines, à l'espace médiéval, qui était plutôt centré et délimité par des effets de clôture. Au XVIII^e siècle, la relation entre ville et paysage s'affirme, les parcs et jardins structurent l'espace urbain avec des aménagements d'allées plantées, de parcs aristocratiques destinés à la promenade et à la découverte de paysages et de perspectives lointaines.

La nature et le paysage intègrent la composition urbaine, les parcs et jardins deviennent des prolongements du tissu urbain. Sur ce relevé topographique détaillé, les grands domaines aristocratiques, avec leurs parcs et leurs forêts, apparaissent comme des sites ordonnés par des séries d'axes et des carrefours en étoile. L'époque des Lumières se caractérise par un retour au paysage

arcadien des Grecs, au paysage romain et à la mythologie, mais également une alliance entre esthétique et géométrie pour produire des formes de composition complexes (figure 32).

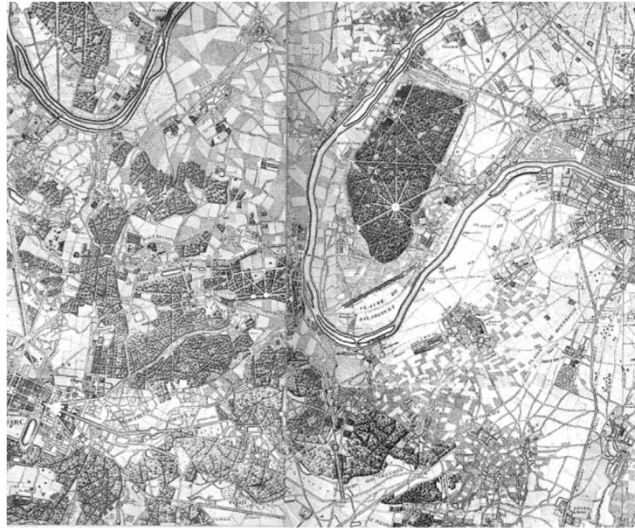


Figure 32: ville et nature, Paris en 1740. Source : Castex

Au XIX^e siècle, la crise urbaine donne naissance à différents courants tels le progressisme et l'hygiénisme accompagnés d'une réglementation urbaine. Paris entame des travaux colossaux sous le règne du préfet Haussmann avec la création de nouvelles artères bordées d'arbres, la restructuration urbaine, l'aménagement des jardins publics, des promenades, des places et des squares. L'Angleterre fait naître un style qui redécouvre la nature au travers de la peinture : le « jardin paysager », avec une forte empreinte de la nature sauvage, des aménagements sont conçus en intégrant les irrégularités du terrain.

À la fin du siècle, les cités-jardin anglaises tentent de concilier la ville et la campagne pour trouver un nouveau remède à la ville malade engendrée par la crise urbaine et l'industrialisation : la nature est rappelée pour trouver un nouvel équilibre. Les maisons en rangée incluses dans un paysage verdoyant se retrouvent dans les aménagements de Nash, le concept de ce nouvel urbanisme associant ville et campagne poursuivant un thème déjà développé par le poète John Ruskin (1818-1900).

Le centre du parc était formé de volumes bâtis circulaires, les Circus ; les rangées de Terrace Houses encadrant le parc étaient plus marquées. The Great Circus : Le Circus central est formé d'anneaux de bâtiments emboîtés. Au Sud une figure circulaire de dimension plus modeste articule le parc et la rue (figure 33).

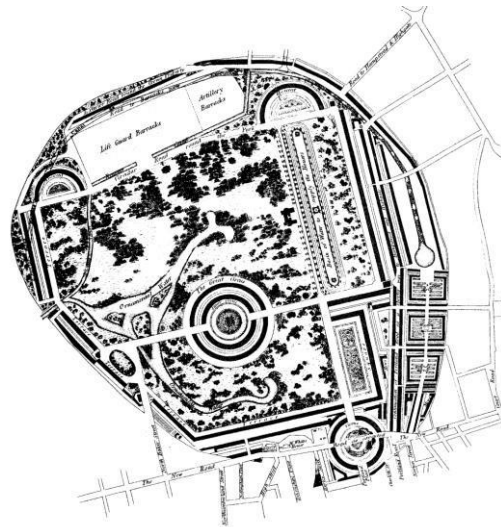


Figure 33: Regent Park, le plan initial. Source : John Nash

Portland Place est un Circus simple. Dans la réalisation, Nash supprima la forme bâtie centrale pour la remplacer par un dessin végétal. Le Circus de Portland Place fut réduit à un croissant, et les terrasses furent diminuées. Mais l'effet théâtral voulu à l'origine demeura présent dans ces formes plus simples. Terrace désigne une rangée de maisons mitoyennes et alignées de même hauteur et de même style. Cumberland Terrace est l'une des terrace houses entourant Regent's Park qui se distingue par 224 m de façade et de 12 maisons particulières (1826-1827).

Le XX^e siècle marque un tournant décisif dans l'architecture et impacte le paysage avec la standardisation et l'uniformisation du style international, la culture devient un état d'esprit orthogonal, la conception des projets s'effectue sur la base de deux éléments majeurs de la nature : le soleil et la verdure. La technologie triomphe au profit de la sensibilité des sites et des cultures. Ce mouvement s'essouffle avec des contrecourants qui prônent le retour au passé et le renoncement à l'esthétique moderne. L'architecture néo-régionale est plébiscitée pour trouver de nouveaux fondements à la démarche conceptuelle.

3.1.1.2. Le contexte paysager ou *Genius Loci*

Pour Norbert Schultz, l'identité humaine est attachée à l'identité du lieu, « *habiter signifie appartenir à un lieu concret* » (Norbert Schultz, 1997). La notion du paysage est liée à celle de l'identité locale culturelle et architecturale pour pouvoir produire une architecture contextuelle.

Le concepteur développe une sensibilité par rapport au lieu pour identifier sa production : « *Le travail de l'architecte réside dans la création de lieux signifiants qui aident l'homme à habiter* » (Norbert Schultz C., 1981). Identité et paysage sont ainsi mêlés pour produire des lieux signifiants, le lieu est cette vérité dont dépend l'homme dans le fait d'habiter. La portée de la réflexion de Norbert Schultz vise à éclairer plusieurs lectures : historique, morphologique, sensible, sociale. La lecture historique révèle le patrimoine bâti, la compréhension des vestiges historiques et la compréhension de la ville actuelle. La lecture morphologique cible la ville par rapport à ses types de tracé, ses extensions et transformations. La lecture sensible s'oriente vers la perception visuelle de l'espace et l'ensemble des émotions vécues. La lecture sociale se concentre sur les usages pour une meilleure compréhension des attentes.

Composer dans un lieu, c'est le faire avec l'ensemble des contraintes et pas uniquement une sélection de certaines d'entre elles, c'est composer aussi avec l'histoire, la mémoire, l'héritage culturel et l'environnement existant. Prendre acte de chaque critère de ces quatre éléments d'analyse revient à dialoguer avec le site, à le comprendre pour mieux lui répondre et espérer tirer profit du génie du lieu. De la composition urbaine à la forme architecturale, le dialogue avec les éléments du site ne doit pas être interrompu, le site est générateur de solutions formelles contextuelles et non seulement iconiques.

À l'échelle de la ville ou du projet, le rapport du plein par rapport au vide définit la cohérence entre intérieur et extérieur au-delà de toute volonté « esthétisante ». Lors de l'élaboration du projet architectural et urbain, la prise en compte du local, de l'histoire, du climat, des matériaux, des usages et des éléments forts du site relève d'une démarche sensible qui tend vers le respect des spécificités paysagères. Cette démarche organique illustrée par Wright stipule que « *la connaissance de la relation de cause à effet en matière de ligne, de couleur et de forme dans la nature organique donne les lignes directrices qui serviront de trame à l'artiste pour dégager les matériaux, mettre les motifs à l'épreuve et orienter ses efforts, et ainsi repousser en bloc la base rationnelle de ses idées et de ses idéaux. Les grands artistes le font d'instinct.* » (F. L. Wright).

Le mot "organique" est appliqué à l'architecture en 1908 allait signifier l'utilisation de l'encorbellement en béton comme s'il était une forme naturelle comme les arbres. Il précisera qu'il faut désormais « *Imaginez à présent qu'un bâtiment entier puisse s'élever et se développer à partir de certaines conditions, de même qu'une plante s'élève et se développe à partir du sol, tout en étant libre d'être lui-même, "de vivre sa vie propre, suivant la nature de l'homme", ...Je propose à présent un idéal pour l'architecture de l'ère des machines, pour le bâtiment américain idéal. Qu'il*

croisse à cette image – l'arbre. Mais je n'entends point suggérer l'imitation de l'arbre » (F. L. Wright).

Dans la Fallingwater, l'usager est en relation directe avec la nature, intérieur et extérieur sont interconnectés. L'expression poétique de Wright décrit le paysage : *« Je pense que rien n'a encore jamais égalé la coordination, l'expression vibrante du principe de sérénité où forêt, rivière, rocher et tous les éléments de la construction forment une association si tranquille qu'en fait vous ne percevez aucun bruit quel qu'il soit bien que la musique du torrent existe. Vous écoutez Fallingwater de la façon dont vous écoutez le calme de la campagne. »* (Pfeiffer B., 2004). Cette vision organique se maintient au courant du 20^e siècle et s'approfondit chez Tadao Ando, qui échappe au déterminisme de la boîte fermée de l'architecture. Le génie du lieu se manifeste par un regard au local, aux éléments naturels qui constituent le Sitecraf. Il convoque dans ses créations des univers inexploités. Pour lui, les matériaux de conception ne peuvent être que ceux qui sont liés à l'orientation géographique, à la pluie, à la lumière et aux écoulements d'eau.

3.1.2. La composition urbaine : figures classiques

3.1.2.1. Définition et paradoxes de la composition urbaine

« Composer » la ville : le terme de composition évoque l'œuvre d'un créateur. En musique, on parlera de compositeur pour désigner l'auteur d'une œuvre musicale. De même que l'artiste crée une certaine harmonie avec le matériau sonore, l'architecte utilise l'espace pour produire un arrangement volontaire qui est également une « œuvre de composition ». Toujours par analogie avec la musique, nous pouvons nous interroger sur l'existence d'un corps de règles que le « compositeur architectural » aurait à appliquer, comme le musicien classique qui appliquait des règles d'harmonie pour composer ses œuvres. Pour Françoise Choay, la notion de règles de composition de l'espace architectural est apparue à la Renaissance.

À partir de la Renaissance, la notion de règles de composition architecturale s'est exprimée par de nombreux traités d'architecture qui avaient pour objet de codifier la production des édifices. En Europe, du Xe siècle au début du XXe, l'architecture « savante » s'est ainsi opposée à la construction populaire et artisanale, activité fondée sur des savoir-faire non écrits, tandis que la création d'un maître d'œuvre se référait à des règles développées dans des traités. L'analogie avec la musique peut être poursuivie : on opposera aussi les musiques savantes européennes, œuvres de maîtres instruits, aux musiques populaires, qui se transmettaient par simple coutume. La codification des règles de composition architecturale s'est donc fondée sur l'existence de traités et de maîtres, ainsi que d'institutions, les « écoles », dépositaires de ce savoir. La séparation entre « architecture savante » et architecture populaire correspond à une conception hiérarchisée de la production.

Cet élitisme atteignit son paroxysme dans les traités du XVIII^e siècle. En 1755, l'architecte Laugier, dans « *Essai sur l'architecture* », écrivait : « *Les grands ordres n'appartiennent proprement qu'aux grandes églises, aux palais des princes et aux édifices publics. Pour le reste, il faut nécessairement avoir recours à des décorations plus simples et moins coûteuses. Il faut que les pauvres soient logés en pauvres. Beaucoup de propreté et de commodité, point de faste. Pour les maisons des particuliers, la bienséance veut que leur décoration soit proportionnée au rang et à la fortune des personnes* ».

Au XVIII^e siècle, reflétant la pensée de son époque, l'architecte Etienne Louis Boullée (1728-1799) écrivait de même dans « *Architecture, essai sur l'art* » : « *IL est des sujets en poésie, en peinture comme en architecture, plus ou moins favorables ; en architecture, par exemple, un théâtre, un cénotaphe, un temple sont des sujets marqués, par conséquent susceptibles d'être saisis et caractérisés par une main habile, les sujets stériles sont ceux de l'habitation. On ne parvient à les distinguer que par un peu plus ou moins de richesses, mais il est difficile d'y introduire la poésie de l'architecture* ».

Ce point de vue était toujours celui de l'ancienne École, où un sujet classique pouvait être par exemple « Le tombeau de Ravel ». Ce n'est qu'après la réforme des études en 1968 que le logement économique, par exemple, est devenu un thème légitime d'enseignement du projet d'architecture. L'importance esthétique de la période historique où ce mode de composition architecturale dite savante s'est imposé en Europe doit aujourd'hui être relativisée.

D'abord, parce que le Mouvement moderne en architecture a fait table rase des catégories de l'ordonnancement classique issues de la Renaissance, et a proposé une autre esthétique architecturale, fondée sur des règles d'harmonie différentes.

Ensuite parce que les productions de l'architecture vernaculaire sont apparues comme aussi riches d'esthétique que les productions dites « savantes ». Enfin parce que les architectures produites par les traditions non européennes s'imposent aujourd'hui comme des modèles équivalents à ceux de la production européenne dite « savante », les architectures monumentales d'Asie, ou celles du monde amérindien préhispanique, totalement étrangères aux codes européens classiques, n'en apparaissent pas moins comme des chefs-d'œuvre absolus de « composition architecturale ». Une ville entièrement planifiée ou entièrement dessinée par l'architecte, comme la « Cité idéale » à la Renaissance, n'est pas une ville car la ville résulte de multiples actions contradictoires. En ce sens, la notion de « composition urbaine » est un paradoxe.

Comme le souligne l'architecte et philosophe Stéphane Gruet : « *La planification préalable de la ville a toujours été un échec, (même si certains modèles historiques ont leur valeur), c'est un échec*

non pas au niveau du fonctionnement mais parce que la ville est un organisme collectif qui se développe à une échelle temporelle tellement supérieure à la vie humaine que toutes les villes en se développant font succéder à un ordre préétabli des accroissements d'un autre ordre, et à la fin du compte on s'aperçoit que la ville se développe de façon autonome, organique, comme un être vivant».

3.1.2.2. Les figures de la composition urbaine

Les catégories de l'ordonnancement urbain classique étaient héritées du vocabulaire architectural élaboré à la Renaissance mais la plupart de ces figures n'avaient pas été inventées à la Renaissance, elles faisaient partie de l'architecture gréco-romaine. Les architectes du XVe siècle les avaient réutilisées pour développer leur nouvelle vision de l'ordonnancement urbain. Le tracé perspectif défini à l'époque Renaissance n'était pas seulement une convention géométrique pour figurer l'espace en peinture. L'usage de la perspective centrée a généré un véritable vocabulaire de la composition urbaine où prédominent les axes monumentaux et la régularité des façades urbaines, vocabulaire qui a trouvé sa pleine expression aux XVII^e et XVIII^e siècles à l'époque classique mais a continué d'être utilisé au XIX^e siècle et même au XX^e siècle.

Après la Renaissance, l'architecture urbaine doit, pour être jugée belle, correspondre à une figure géométrique régulière. Dans la France du XVII^e siècle, les créations urbaines, et en particulier les villes-forteresses de Vauban, traduisent une prédilection pour les quadrillages réguliers. Le quadrillage est une figure de base, mais les tracés en étoile sont également très en faveur au XVIII^e siècle, où se multiplient les places circulaires ou semi-circulaires d'où partent des rues rayonnantes, composition inspirée du dessin des parcs.

3.1.2.3. La théorie de la régularité

L'urbanisme romain avait déjà codifié l'aspect de la façade urbaine, en édictant des règles relatives à « *l'aspectus publicus* ». La notion de « programme architectural » est propre à la codification établie par les traités à partir de l'époque Renaissance.

On appelle « programme » le modèle architectural obligatoire auquel doivent obéir toutes les constructions d'une rue, d'une place, voire d'une ville entière. Pour l'anecdote, citons la relation entre ce « programme » et le pouvoir politique : en 1492, le duc de Milan, Ludovic le More, ordonna aux habitants de la petite ville lombarde de Vigevano de démolir les maisons de la vieille place du marché, toute proche de son palais, pour en reconstruire les façades selon une architecture uniforme.

L'urbanisme classique a très largement recours au système du programme architectural que l'on impose pour une rue, une place, voire une ville entière. La ville tend à devenir un décor, l'essentiel, c'est la façade urbaine régulière inspirée par les règles d'ordonnancement.

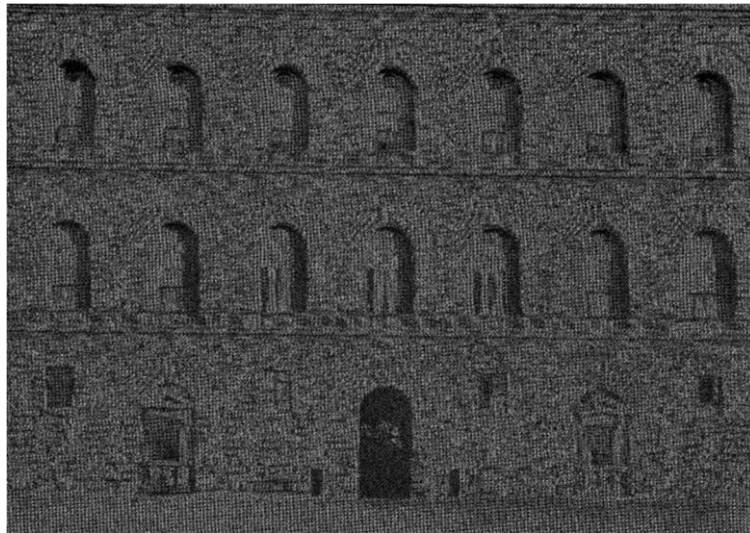


Figure 34: le Palais Pitti à Florence, Brunelleschi. Source : L. Benevolo.

Les palais italiens de la Renaissance avaient instauré un ordonnancement de la façade par des rangées de percements obéissant à un même rythme ce qui engendrait un effet de régularité. Bien entendu, les catégories de l'axialité et de la symétrie n'étaient pas apparues à la Renaissance (figure 34). Elles faisaient partie de l'héritage de l'Antiquité gréco-romaine. En France et plus généralement en Europe, ce modèle d'ordonnancement inspiré de l'architecture aristocratique italienne s'est appliqué aux constructions publiques ainsi qu'aux grandes demeures destinées à l'aristocratie, les « hôtels » (figure 35).

La modélisation de la façade est ainsi devenue un élément essentiel de l'urbanisme européen comme le souligne l'architecte Laugier en 1765 : « Si l'on veut qu'une ville soit bien bâtie, il ne faut point abandonner aux caprices des particuliers les façades de leurs maisons. Tout ce qui donne sur la rue doit être déterminé et assujetti, par autorité publique, au dessein qu'on aura réglé pour la rue entière. Il faut non seulement fixer les endroits où il sera permis de bâtir, mais encore la manière dont on sera obligé de bâtir ». Cette modélisation n'implique pas nécessairement la monotonie. Laugier poursuit : « Il faut de la régularité, et beaucoup de variété. De longues rues dont toutes les maisons ne paraissent qu'un seul et unique bâtiment, par la méthode scrupuleusement symétrique qu'on y a observée, offrent un spectacle tout à fait insipide. Il est donc nécessaire que dans la même rue les façades extérieures soient exemptes de cette vicieuse uniformité. »

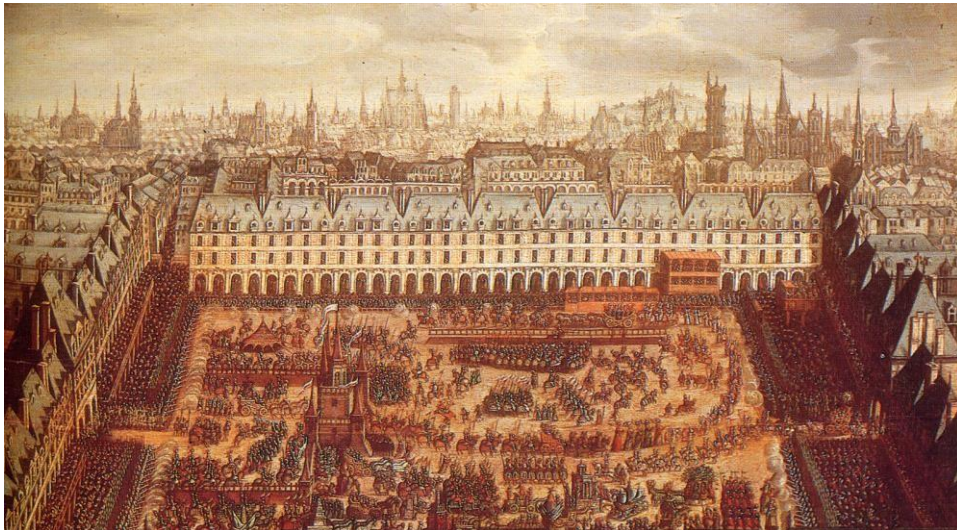


Figure 35: La Place Royale (actuelle Place des Vosges), 1605. Source : Castex J. & al.

La modélisation s'est étendue aux maisons bourgeoises et même aux constructions populaires. Des manuels furent rédigés à l'intention des constructeurs et des particuliers (figure 36).

Le Muet en 1623 écrit un ouvrage illustré intitulé : « *Manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes* ». Dans ses planches, les séries d'immeubles varient suivant le nombre de travées et d'étages, chaque modèle d'immeuble est proposé pour une parcelle de taille et de forme spécifique.

Briseux, en 1728, écrit : « *L'architecture moderne ou l'art de bâtir pour toutes sortes de personnes* », Il propose aussi un catalogue de façades.

Neufforge, à la fin du XVIII^e siècle, propose un ouvrage publié de 1757 à 1792 et intitulé : « *Recueil élémentaire d'architecture* », dans lequel figurent ses « *distributions de bâtiments bourgeois depuis 2 toises jusqu'à 24* » avec l'indication « *modèles de bâtiments à l'usage de toutes sortes de personnes* ». Ce catalogue va de la modeste maison à boutique jusqu'à l'hôtel particulier. Il distingue les maisons mitoyennes des pavillons isolés ; il se donne un nombre d'étages constant et augmente alors le nombre de baies.

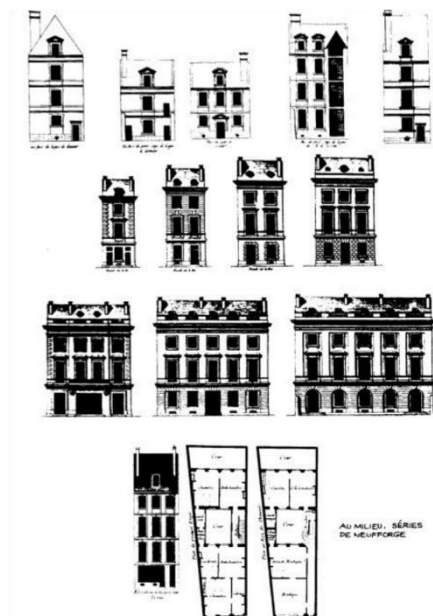


Figure 36: hôtel d'habitation. Modélisation de la façade de la maison bourgeoise dans les manuels des XVIIe et XVIIIe siècles.
Source : Castex et al.1980

3.1.3. Actualité de la composition urbaine

Depuis les années 1970, un effort important a été fait pour retrouver les figures de composition urbaine qui avaient été imposées à la ville européenne préindustrielle. Une note et une bibliographie sur ce thème de la composition urbaine ont été établies en 1996 par l'architecte Nathalie Candon pour la Direction de l'architecture et de l'urbanisme. Pour Nathalie Candon, la composition urbaine est « l'un des instruments pertinents de mise en forme de la ville 'éclatée' contemporaine ». L'architecte Christian Devillers assimile composition et projet urbain.

Il écrivait en 1993 : « Dans les années 1970, La notion de 'projet urbain' apparaît comme une alternative à l'urbanisme sectoriel issu du mouvement moderne. Ces projets d'ensemble ont pour objectifs ambitieux de transformer les villes ou d'en prévoir les formes d'extensions. /.../. Aujourd'hui 'l'urbain' suscite un regain d'intérêt. Le besoin de reconstituer une culture sur la ville, de retrouver des références historiques est d'autant plus important que les aménagements d'aujourd'hui portent davantage sur la restructuration que sur la création d'espaces. Ainsi le Projet Urbain serait toujours d'actualité... » (Devillers, 1993).

Composer la ville est équivalant à composer une œuvre, l'architecte Pierre Riboulet fait une analogie entre composition urbaine et composition artistique, musicale ou picturale. Dans son cours de composition urbaine à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, en 1990, il définissait ainsi l'acte de composer : « L'acte créateur du compositeur est d'unifier dans un tout cohérent des parties

différentes en sauvegardant et en exprimant ces différences dans l'œuvre unique et en cela donne du sens. »

De façon plus pragmatique, Jean-Paul Lacaze, ingénieur et professeur également à l'Ecole des Ponts, définit la composition urbaine comme un cadre d'aménagement « *La composition urbaine correspond au champ professionnel le plus ancien et le plus durable de la planification urbaine. Elle a pour rôle de définir physiquement l'organisation de l'espace de la ville ou du quartier à aménager. Elle répond à deux objectifs principaux : d'une part, fournir une image globale de la ville ou du quartier qui serve l'identité de celle-ci, et d'autre part, fixer les règles relatives à la localisation, à l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction* ».

Un point essentiel est souligné par Christian Gilot et Jean Stillemans, responsables à l'Université de Louvain du cours « Architecture de l'urbain » figures spatiales, les compositions urbaines se construisent dans le temps. L'échelle d'intervention sur l'urbain, à l'inverse de l'objet architectural, est la longue durée.

Ce serait ce « temps long » qui pourrait engendrer la cohérence et la continuité urbaine. « *L'exercice de composition urbaine conduit à comprendre ce qui différencie la logique du plan d'urbanisme et la logique du projet d'architecture. La taille de l'objet ne peut suffire à trancher cette question. /.../ Le plan d'urbanisme en général - et le dessin de composition urbaine en particulier - obéissent à une logique distincte. Ils tendent en effet à définir des structures et des principes d'organisation, dont la mise en œuvre sera le résultat, au cours du temps, d'interactions complexes entre des décisions publiques et les choix de nombreux maîtres d'ouvrage privés. Le dessin de composition urbaine doit parvenir à exprimer une 'dialectique des formes' (Lacaze, 1993) entre des éléments structurants qui caractériseront durablement l'image de la ville ou du quartier étudié, et des éléments variables dont la définition a priori apparaît de moindre importance.* »

« The Grand Manner », un vocabulaire architectural récurrent...

L'historien de la ville Spiro Kostof utilise le terme « Grand Manner » (style grandiose) pour caractériser les effets spectaculaires de composition urbaine. Cette emphase architecturale, pour Spiro Kostof, peut être illustrée par les structures monumentales de l'Antiquité, par la ville baroque européenne, mais aussi par des productions diverses caractérisées par leur échelle monumentale, « grandiose » jusqu'à la mégalomanie.

3.2. CONTEXTE, RÉGIONALISME CRITIQUE ET DÉDATS ARCHITECTURAUX

3.2.1. *Le régionalisme critique : notions et principes*

Depuis plus de trente ans, « l'idée d'un régionalisme critique a aussitôt participé à l'émergence d'un courant dans la pensée et la pratique architecturales recherchant à définir des méthodes de création ancrées dans les particularités locales ».

Lorsque Kenneth Frampton (1983) s'approprie l'idée de régionalisme, il revisite l'universalisation en faveur de la spécificité régionale et du contexte local pour résister contre l'architecture moderne et post moderne. Le régionalisme critique a fourni aux architectes de diverses cultures et de différentes contrées géographiques des outils intellectuels pour mieux comprendre leur production.

Ces outils « s'inscrivent dans la continuité d'une longue succession d'architectes s'étant « opposés à une norme autoritaire et à une approche universelle », recherchant des moyens différents de construire, de façonner des paysages et des villes, qui « réaffirment la particularité d'une région, son environnement et ses composantes uniques, le caractère spécifique de sa culture, et enfin le mode de vie de ses habitants¹⁷ ». Lefaivre et Tzonis « démontre par là même les affinités entre régionalisme et art paysager – en particulier lorsque la nature est perçue comme un élément essentiel de la constitution et préservation de la mémoire aussi bien que de l'identité. Et l'on comprend comment, pour Tzonis et Lefaivre, la topographie est devenue un outil conceptuel important dans le traitement des problèmes architecturaux contemporains. ». « Lefaivre et Tzonis y font aussi la démonstration de leur attention constante pour les architectes qui ancrent consciemment leurs projets dans un contexte local au lieu d'imiter les modèles internationaux à la mode ». (Lefaivre & Tzonis. 2012).

3.2.2. *Contextualisation et régionalisme : perspectives en architecture*

Dès le XIX^e siècle, l'industrialisation, le développement des transports, la propagation des modèles d'architecture portés à la connaissance de tous grâce à l'invention de la photographie et la multiplication des revues accélèrent l'internationalisation des styles, des architectes comme Charles Garnier et Auguste Ammann, affirmant que « le pittoresque et le caractère individuel n'ont plus de place dans les constructions d'aujourd'hui ». Contre ce phénomène, Jean Louis Pascal prônera l'usage des matériaux locaux et la mise en valeur des particularismes régionaux, s'affirmant comme

¹⁷ Karla Britton, traduit par Alice Delarbre, « L'architecture du régionalisme critique », Métro politiques, 15 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-architecture-duregionalisme.html>.

*un architecte rationaliste, avec cette attention particulière apportée au climat, au matériau, au site*¹⁸. »

L'internationalisation des styles est due à la multiplication des revues, à la propagation des modèles, à l'industrialisation des moyens de production des matériaux, aux règles de plus en plus restrictives de l'urbanisme, à la densification des villes et au développement de l'hygiénisme. D'après Jean Favier, un architecte qui écrivait dans *la construction moderne*, c'est dans l'atelier de Julien Guadet à l'école des beaux-arts, que serait apparu vers 1886 le régionalisme avec des élèves comme Bréfondilhe, Despradelle et Gustave Umbdenstock. Jean-Claude Vigato nous rappelle, dans son ouvrage sur la naissance du régionalisme, que Guadet avait rédigé un cours « *rien moins que dogmatique, rationaliste, voire fonctionnaliste, qui ne reposait pas sur le commentaire exclusif des œuvres grecques et romaines et condamnait la "subordination à l'archéologie"* ».

Il enseignait que « d'un climat à un autre l'architecture [avait] des exigences toutes différentes ». [...] Aux élèves de l'école, qui ne rêvaient que de marbres et de travertins, il osa recommander de ne pas négliger les ressources locales et d'approvisionner leurs futurs chantiers en recourant aux matériaux du cru. [...] Il formulait un principe dont se réclameraient les régionalistes : le recours aux matériaux locaux¹⁹ ». Depuis plus de trente ans, « l'idée d'un régionalisme critique a aussitôt participé à l'émergence d'un courant dans la pensée et la pratique architecturales recherchant à définir des méthodes de création ancrées dans les particularités locales ». Lorsque Kenneth Frampton (1983) s'approprie l'idée de régionalisme, il revisite l'universalisation en faveur de la spécificité régionale et du contexte local pour résister contre l'architecture moderne et post moderne. Le régionalisme critique a fourni aux architectes de diverses cultures et de différentes contrées géographiques des outils intellectuels pour mieux comprendre leur production.

Ces outils « *s'inscrivent dans la continuité d'une longue succession d'architectes s'étant « opposés à une norme autoritaire et à une approche universelle », recherchant des moyens différents de construire, de façonner des paysages et des villes, qui « réaffirment la particularité d'une région,*

¹⁸ Anne Richard-Bazire, « La lutte contre l'uniformité du style », Livraisons de l'histoire de l'architecture [En ligne], 36 | 2018, mis en ligne le 15 décembre 2020, consulté le 25 janvier 2021. URL : <http://journals.openedition.org/lha/1047> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/lha.1047>

¹⁹ Anne Richard-Bazire, « La lutte contre l'uniformité du style », Livraisons de l'histoire de l'architecture [En ligne], 36 | 2018, mis en ligne le 15 décembre 2020, consulté le 25 janvier 2021. URL : <http://journals.openedition.org/lha/1047> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/lha.1047>

*son environnement et ses composantes uniques, le caractère spécifique de sa culture, et enfin le mode de vie de ses habitants*²⁰ ».

Lefaivre et Tzonis « *ont démontré par là même les affinités entre régionalisme et art paysager – en particulier lorsque la nature est perçue comme un élément essentiel de la constitution et préservation de la mémoire aussi bien que de l'identité. Et l'on comprend comment, pour Tzonis et Lefaivre, la topographie est devenue un outil conceptuel important dans le traitement des problèmes architecturaux contemporains* ». Ils font partie des architectes qui « *ancrent consciemment leurs projets dans un contexte local au lieu d'imiter les modèles internationaux à la mode* ». (Lefaivre & Tzonis, 2012)

3.2.3. Contextualisme et contexte : une lutte intellectuelle chez les architectes

En tant que stratégie de conception, le contextualisme a toujours été présent dans l'esprit des architectes depuis le décorum de la Renaissance en assurant la continuité visuelle entre ville et architecture.

L'invention de la représentation en perspective favorisait la composition architecturale et urbaine axée sur des vues lointaines. Le contexte est lié à l'esprit du lieu, le *genius loci* (Schultz, pour désigner l'identité, le caractère et l'atmosphère d'un lieu) « Faire de l'architecture signifie visualiser le *genius loci*. » Le contexte permet la mise en relation du bâtiment au site et traite le paysage naturel comme une composante architecturale.

Le contexte ou *méta-concept*²¹ brasse différentes approches théoriques en philosophie, en géographie, en anthropologie et en architecture. Il peut se définir par des caractères physiques du site, tangibles et intangibles pour saisir une « *expérience sensorielle ou phénoménologique : l'aspect d'un lieu, sa sonorité, sa sensation, son odeur et, bien sûr, son goût*²² ».

Au cours du processus de conception, les architectes font appel au contexte, ce mot dissyllabique aux multiples significations qui croise diverses disciplines qui tentent de le définir depuis un siècle est difficile à cerner. Le terme contexte est vaste pour évoquer chez les architectes des significations diverses, il exprime les conditions du site, géographique, topographique et de paysage qui participent

²⁰ Karla Britton, traduit par Alice Delarbre, « L'architecture du régionalisme critique », Métropolitiques, 15 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-architecture-duregionalisme.html>.

²¹ Vecco, M., (2020). *Genius loci as a Meta-Concept*, in *Journal of Cultural Heritage*. Pp225-231. Version of Record: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1296207419301748> <https://doi.org/10.1016/j.culher.2019.07.001>

²² Pour en savoir plus sur l'utilisation imprécise du mot en architecture, voir Sandy Isenstadt, « Contested Contexts », dans *Site Matters : Design Concepts, Histories and Strategies*, sous la dir. de Carol Burns et Andrea Kahn, Routledge, London, 2005, 157–159.

à ancrer un projet en suggérant son enveloppe, sa texture et son style architectural. Il renvoie aussi aux conditions sociales, historiques, culturelles qui participent à identifier un bâtiment et à lui assurer une légitimité en prenant en compte le tissu urbain existant et la « *texture poétique d'une ville ou d'un paysage* ».

En 1950, Venturi, dans son mémoire de maîtrise évoque le contexte pour signifier « *qu'il faudrait respecter les conditions existantes autour du site qui devraient faire partie de tout problème de conception*²³ », en réaction à la tabula rasa du mouvement moderne devenue le paradigme de l'architecture occidentale. La question du contexte demeure interrogée par Michael Hays dans la revue *O positions* de 1973 à 1984, il relève les contradictions entre l'autonomie des bâtiments et la subordination historique et conclut que l'architecture devrait s'affranchir de ce questionnement. Il précise que « *l'on ne devrait pas se demander si l'architecture est autonome, ou si elle peut délibérément l'être, mais plutôt comment il se fait que la question se pose en premier lieu, quel type de situation permet à l'architecture de s'inquiéter d'elle-même à ce degré*²⁴ ».

Après les deux expositions de 1978 et 1980 à Rome et à Venise pour remettre en question la production architecturale post moderne, Frampton, appelle au changement et suggère « *de renoncer à des tentatives simplistes de ressusciter les formes hypothétiques d'un langage vernaculaire perdu au profit d'une architecture qui réponde à une compréhension plus tactile du contexte, c'est-à-dire à la topographie, au climat, à la lumière et à la forme tectonique* »²⁵

En 1992, la revue *Lotus*²⁷ consacré au contextualisme, prend position contraire du débat américain pour lutter pour la pérennité du concept et signale son importance dans la production architecturale.

En 1995, Rem Koolhaas, rejette la position du contexte, « *Ensemble, toutes ces ruptures d'échelle, de composition architecturale, de tradition, de transparence, d'éthique, impliquent la rupture finale, la plus radicale : la grandeur ne fait plus partie d'aucun tissu urbain. Elle existe, tout au plus, elle coexiste. Son sous-texte est un contexte de merde* », depuis le mot tombe en désuétude, (Dağlıoğlu²⁶, 2015).

²³ Robert Venturi, « Context in Architectural Composition : extraits de M.F.A. Thesis, Princeton University, 1950 » in, *Complexity : Design Strategy and World View*, dir. Andrea Gleiniger et Georg Vrachliotis, Birkhäuser, Bâle, 2008, 15.

²⁴ K. Michael Hays, « The Oppositions of Autonomy and History », in *Oppositions Reader: Selected Readings from a Journal for Ideas and Criticism in Architecture*, dir. K. Michael Hays, Princeton Architectural Press, New York, 1998, ix.

²⁵ Andrew Scheinman, [Le complexe du contexte](https://www.cca.qc.ca/>...>avec-et-au-sein-de/>le-complexe-du-contexte), <https://www.cca.qc.ca/>...>avec-et-au-sein-de/>le-complexe-du-contexte>

²⁷ *Lotus* 74, La memoria dell'architetto/The Memory of the Architect (Novembre 1992).

²⁶ Esin Kömez Dağlıoğlu, « The Context Debate: An Archaeology », *Architectural Theory Review* 20, no. 2 (2015): 266–279.

Ainsi, modernisme et contextualisme s'affrontent pour trouver de nouveaux fondements à la conception architecturale. Il faut chercher un compromis entre la ville moderne et la ville traditionnelle, le remède est celui du retour au contexte qui peut être banal mais chargé de mémoire (Rowe, Koetter, 1978). Quant à Christian Devillers (1996), le projet urbain contemporain est « réduit à une composition urbaine graphique esthétisante et subjective ».

3.3. UNITÉ ET VARIÉTÉ DANS LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

3.3.1. Unité et variété, une dualité à maîtriser

Dans l'ouvrage de Schultz sur le génie du lieu, il distingue trois grands registres de l'architecture : une architecture romantique, une architecture cosmique et un troisième composite. Dans cette typification, celle qui nous interpelle le plus pour correspondre à l'architecture du lotissement fermé est la cosmique.

Si par architecture Romantique Schultz entend une architecture caractérisée par la multiplicité et la variété qui se manifeste par des aspects irrationnels en produisant une « *atmosphère intense, fantastique, vivace, dynamique, expressive*²⁷ » ; l'architecture cosmique se caractérise par l'uniformité et l'ordre absolue, elle se distingue par « *une certaine pauvreté d'atmosphère et par un nombre limité de caractère*²⁸ ». Cette architecture est détachée du contexte avec des formes statiques, « *elle semble être la révélation d'un 'ordre caché', plutôt que le résultat d'une composition concrète, elle tend à la nécessité et non à l'expression*²⁹ ».

La production de la forme urbaine applique le concept d'organisation, selon D. Durand³⁰, l'organisation constitue l'un des quatre concepts fondamentaux de la systémique avec la totalité, l'interaction et la complexité. Cette organisation joue un rôle important dans la ville car elle modifie la configuration de l'espace urbain. Organisation ou « *agencement de relation entre composants ou individus qui produit une unité complexe ou système, dotée de qualités inconnues au niveau des composants ou individus* »³¹, elle peut être structure ou processus, la structure évoque la relation entre composants, le processus identifié par une dynamique et une action. L'organisation se crée par un jeu d'interrelation entre éléments, la solidité de ces derniers assure au système une pérennité. « L'esthétique de l'unité architecturale séduit désormais pendant longtemps les Bordelais et elle est *adoptée dans plusieurs opérations ensuite. Vers 1760, par exemple,*

²⁷ Christian Norberg-Schultz, 1981, *Genius Loci, Paysage, architecture, ambiance*, Pierre Margada, Bruxelles, p. 69

²⁸ Idem, p.71

²⁹ Idem, p.71

³⁰ D. Durand, *la systémique*, 1992 PUF, Paris.

³¹ E. Morin, *la méthode*, Tome 1, 1977, seuil, Paris, p 103

l'architecte Laclotte, incite la bourgeoisie du négoce à se "mettre en scène" dans la ville à travers un ensemble de maisons identiques le long du Pavé des Chartrons. L'unité architecturale, d'habitude imposée par la volonté de la puissance publique, est ici exceptionnellement née d'une initiative privée ³²». Toujours à Bordeaux, Callais C., précise que dans le cadre d'opérations plus modestes, « un effet d'ensemble peut résulter de la spéculation d'un constructeur qui construit entièrement une rue, menant en cela une opération proche du "groupe d'habitations", variante de la procédure de lotissement. Quelques lotissements des années 1930 présentent également des caractères architecturaux unitaires, pour les mêmes raisons, ou parce que l'opération s'est construite rapidement, obéissant parfois à une charte imposant à l'architecture une discipline formelle précise ».

3.3.2. Le lotissement contemporain : enjeux de l'unité

Ariella Masbouni (2008) dénonce l'uniformité des images des projets urbains, pour la plupart produites par les mêmes agences qui se sont spécialisées dans la communication. Cette uniformité procède par un processus de standardisation. L'uniformité des images révèle à son tour l'uniformité de la projection. Les images sont semblables mais les projets aussi, qui, peu à peu, se banalisent au point de devenir, d'une certaine façon, « anonymes ». C'est le signe d'une adaptation pragmatique d'opérations immobilières dans lesquelles s'est opéré un glissement de la conception au profit de la standardisation.

Le projet urbain ou de quartier véhicule des savoirs pluriels et des connaissances multiples des concepteurs pour répondre à une commande sociale, les formes induites sont produites à partir d'une culture partagée qui passe par des références culturelles. Il contient l'ordinaire et le singulier, le quotidien et le monumental. L'unité architecturale est souhaitée par les pouvoirs publics dans la création et l'aménagement des lotissements, elle est souvent liée à la dimension des lots et à la réglementation du type de constructions qui créent une certaine uniformité.

La répétition du modèle architectural induit des effets de cohérence et confère à l'ensemble une homogénéité. Cette unité est assurée par des règles ayant l'effet le plus important sur :

La forme urbaine constituée de rangée de maisons, cette série constitue le seul et l'unique mode opératoire de la composition. Le parcellaire avec la constante rigueur du dimensionnement d'une limite à une autre du terrain est le premier facteur de cette codification. L'implantation par rapport

³² Callais C., 2003, Entre intérêt général et intérêts particuliers : la fabrication de la ville par lotissement, aspects morphologiques :

L'exemple de bordeaux, Regards Sociologiques, n°25/26

aux voies et les limites séparatives, la même règle est appliquée à l'ensemble du lotissement. La mitoyenneté et le petit retrait à l'accès de la maison sont identifiés et répétés. L'emprise au sol, l'occupation du plein et du vide reste inchangée quelle que soit la forme de la parcelle.

- L'aspect architectural des constructions, la façade principale constitue l'élément majeur et les clôtures. L'uniformité des matériaux et des couleurs. L'homogénéité est la conséquence des procédés techniques et économiques, la répétition de la trame constructive, des matériaux et techniques de mise en œuvre induisent un résultat uniforme qui conforte le promoteur. Il est certain que les constructeurs et promoteurs ne s'attachent pas à l'esthétique du lotissement, la maison individuelle est devenue un produit standardisé à reproduire sur des sites vierges. Les concepteurs essayent de trouver des points d'ancrage pour identifier un groupement ; nous présentons l'exemple d'aménagement de deux lotissements de taille différente.

- **3.3.2.1. Le village de Merlier, atelier Montrouge (1958-1965).**

En France, en 1962, une circulaire fait préciser que « *le lotissement, tel qu'on l'a pratiqué en grand depuis la fin de la première guerre mondiale, est synonyme d'incohérence et de laideur* ». Elle précise que le lotissement doit être réfléchi en amont par une composition de l'ensemble. Les architectes en réaction à la charte d'Athènes et aux grands ensembles s'emparent de la maison individuelle par le biais du lotissement. Cet engouement va générer des modèles types et multiplier les compositions urbaines et paysagères à partir des années 1960 en conciliant vie individuelle et vie collective (Hénault et al.2017).

L'atelier Montrouge (Candilis G., Josic A., Woods S., Renaudie J.) conçoit 35 maisons de villégiature et une maison du gardien, le projet destiné aux vacances au départ est habité par des résidents permanents actuellement. Cet ensemble groupé en grappe sur la pente du site s'organise autour de places et de placettes avec des ruelles piétonnes et des chemins (figure 37).

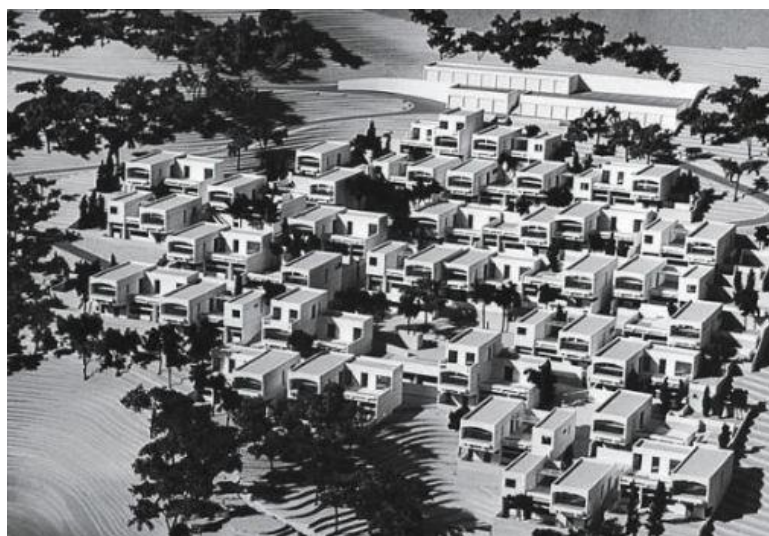


Figure 37: le village du Merlier, atelier Montrouge. Source : Hénault et al.2017, p.16

La typologie architecturale varie de la maison isolée à la maison en bande et s'apparente à de petites maisons blanches avec des terrasses jardin. L'insertion paysagère est réussie car les vues sont orientées vers la mer. Le site est protégé par le label « Architecture contemporaine remarquable ». Les architectes produisent alors, une architecture qui suit la topographie avec une savante composition de modules identiques (figure 38).

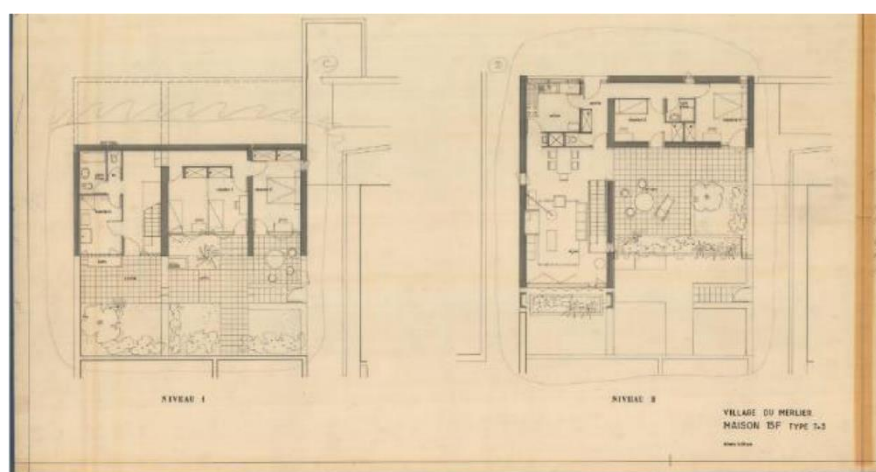


Figure 38: Le Merlier, plan d'une unité d'habitation. Source : Centre d'archives, d'architecture contemporaine, Archiwebture

3.3.2.2. Brioude, atelier Simon Teyssou & associés

Dans cette conception, les architectes lauréats du Grand Prix national de l'architecture en 2022 et du Grand Prix de l'urbanisme en 2023 insistent sur la particularité du site et du paysage, le principe étant de maintenir la végétation sur place (figure 39). Ils précisent les intentions de l'intégration du projet dans le paysage comme étant une réponse à leur problématique, pour eux : « *Le projet est conçu de telle sorte que les déplacements des piétons et plus particulièrement des enfants soient*

protégés de la circulation automobile. Des plantations d'arbres ponctuent les espaces publics et les jardins privatifs : arbres fruitiers dans les jardins privatifs, saules, saules argentés, tilleuls, poiriers sauvages sur l'espace public central. Un bosquet de noyers termine la promenade à l'ouest et annonce l'espace public minéral servant de desserte aux maisons en accession à la propriété et d'aire de retournement ». (Simon Teyssou & associés, 2010).

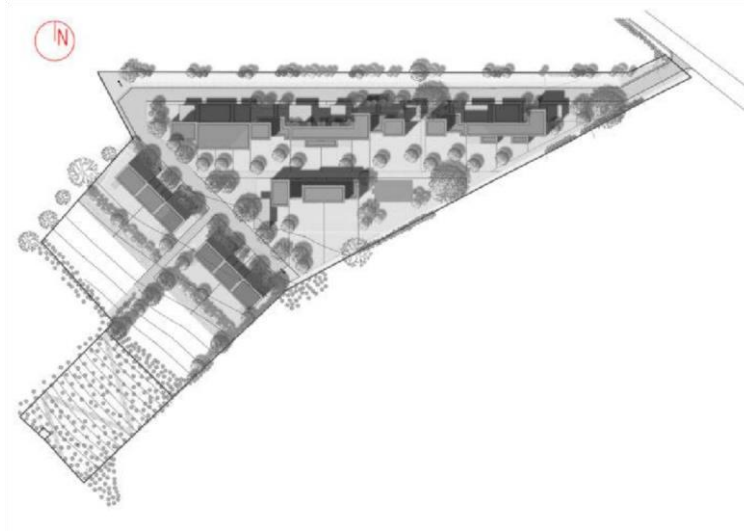


Figure 39 : composition paysagère des maisons. Source : Atelier Simon Teyssou & associés, 2010

Les concepteurs insistent sur la particularité du parcellaire. Deux voies principales desservent l'ensemble des habitations. Le principe étant de maintenir la végétation sur place et de composer avec le paysage, « *Au cœur de la parcelle principale se trouvent les jardins privatifs et un espace collectif comprenant une aire de jeu pour enfants. Des cheminements piétons desservent les jardins et les espaces partagés* » (Simon Teyssou & associés, 2010).

Ce groupement ayant reçu le premier prix dans la catégorie logement individuel groupé se distingue par une composition linéaire insérée dans un paysage verdoyant. L'aménagement privilégie les évolutions futures pour minimiser la création de nouvelles dessertes et anticiper les besoins de nouvelles distributions et éviter l'enclavement. Les jardins prolongent les espaces de vie en contact avec l'espace commun. Une composition linéaire à redans distingue la composition pour assurer une diversité formelle, l'unité répétitive se dilue dans le jeu des soustractions pour assurer une variété typologique des plans de maisons et composer avec les masses vertes existantes avec des continuités et des ruptures (figure 40).

Les architectes décrivent leur projet de la manière suivante : « *Un front bâti continu le long de la nouvelle voie au nord de la parcelle principale ; cette figure linéaire est constituée d'une juxtaposition de 13 habitations groupées aux typologies variées, une figure en équerre au sud de la*

parcelle, composé de 3 habitations, de type 4, et d'une annexe regroupant l'ensemble des abris fermés et auvents pour les voitures, une figure linéaire de 4 habitations groupées 2 par 2 ».

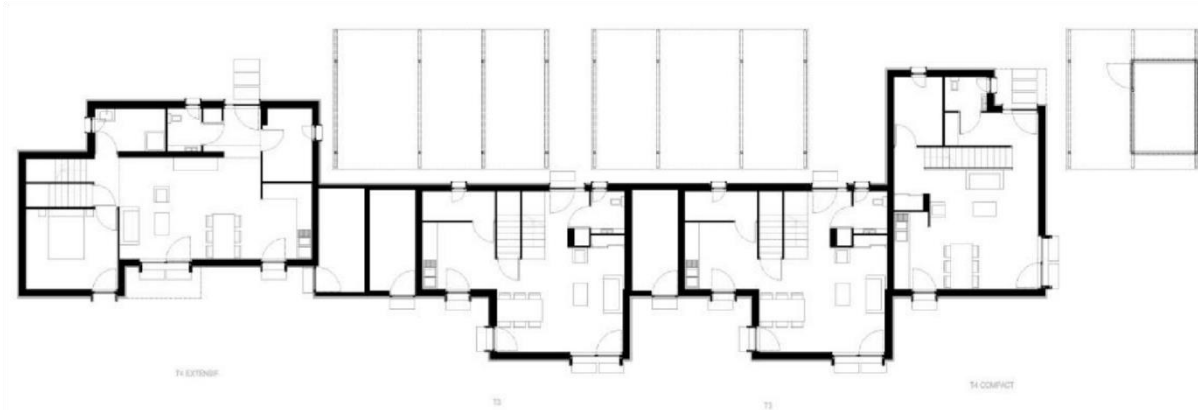


Figure 40: Composition et assemblage des maisons, atelier Simon Teyssou & associés Source : Atelier Simon Teyssou & associés, 2010

Un jeu de redan caractérise la composition et l'assemblage des maisons, l'unité architecturale est assurée par la répétition du fragment principal. Les articulations entre maisons apportent une variété typologique. Cette opération se distingue par une réalisation totale en bois et une végétalisation de la toiture (figure 41).



Figure 41: composition des façades, atelier Simon Teyssou & associés. Source : Atelier Simon Teyssou & associés, 201

3.3.3. À la recherche de l'équilibre entre l'unité et la variété

L'ordonnancement, la répétition et la régularité sont essentiels à la composition, il faut rechercher l'équilibre et mettre en valeur les pièces d'architecture par la singularité de l'articulation pour éviter la monotonie urbaine. Jean-Louis Pascal, grand prix de Rome, faisait obstacle à la similitude et à l'uniformité des bâtiments de la ville de Paris au courant du XIX^e siècle.

« Charles Garnier dénonçait déjà ce phénomène en 1887, lorsque, chargé de faire un discours lors de la séance publique solennelle de l'Institut, il s'insurgeait contre « les mêmes formules banales,

*les mêmes clichés de composition [qui] se répandent dans chaque nation [...] les mêmes matériaux de construction qui s'emploient dans toutes les cités, en retirant ainsi à l'architecture son caractère primordial et rationnel*³³ ».

Les imbrications, les irrégularités, les dispositions complexes et variées des tissus urbains ne sont que le résultat de multiples transformations à l'échelle du temps long, il devient prétentieux de nos jours de prétendre créer ex nihilo la variété et la complexité des tissus constitués et le risque est celui de produire un simple décor de théâtre. L'équilibre entre l'unité et la variété ou la diversité est un exercice qui s'obtient par addition, transformation et évolution des lotissements, « *la diversité est la conséquence d'un ensemble de dispositions simples qui assure de manière dialectique l'indépendance des parties*³⁶ ».

L'étude du découpage parcellaire, la variété d'occupation de la même parcelle ou groupement de parcelles est à l'origine de cette diversité en anticipant l'évolution du lotissement. La diversité du bâti n'est pas un objectif, elle n'est pas voulue et n'est pas une réaction esthétique contre la monotonie, elle est encore moins un décor urbain. Elle est le résultat naturel du jeu des intérêts qui modifie le tissu urbain. La diversité ne s'obtient pas par la fragmentation des volumes, le découpage des silhouettes ou bien la variété des architectures, des textures et couleurs. L'objectif d'une composition est celui d'éviter une collection d'objets qui pourrait engendrer l'effet contraire, c'est la monotonie (Mangin, Panerai, 1986). Dans la démarche du projet architectural et urbain, la diversité est une attitude impliquant le temps, l'économie, l'usage et les techniques constructives. L'unité et l'homogénéité sont des nécessités techniques (Sarfaty, 1986).

Pour mieux saisir les attentes de la diversité dans la composition urbaine par rapport à l'unité du fragment urbain, nous illustrons nos propos par le choix d'une réalisation exemplaire en Belgique, à Bruxelles.

Il s'agit d'un exemple qui a été sélectionné par Ariella Masbouni (2008) dans son ouvrage de *faire ville avec les lotissements* pour évoquer la réussite du dessin urbain basé sur une méthode intelligente et des règles pour tirer des enseignements.

³³ Anne Richard-Bazire, « La lutte contre l'uniformité du style », Livraisons de l'histoire de l'architecture [En ligne], 36 | 2018, mis en ligne le 15 décembre 2020, consulté le 25 janvier 2021. URL : <http://journals.openedition.org/lha/1047> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/lha.1047> ³⁶ Mangin D., Panerai Ph., « Les tracés urbains communs », les annales de la recherche urbaine, in composition urbaine, 1986, 32, pp.13-22

3.3.3.1. Louvain-La-Neuve : une « diversité obligée »

C'est le modèle qui concilie modernité et tradition, unité et diversité. Le contexte géographique, les formes urbaines produites de caractère médiévisiste et l'architecture contemporaine font de cette ville une réalisation exemplaire. « *Le modèle de Louvain-La-Neuve est infiniment distinct de toute autre ville nouvelle dans le monde* » (Masboungi, 2008) ».

Cette ville s'inscrit autant dans la géographie que dans l'histoire de la région, c'est une forme de « *modernité raisonnée* » selon Pierre Lajus. Le tracé des rues est irrégulier, les rues piétonnes en pente ne peuvent que rappeler le tracé in Natura des villes spontanées et leurs ambiances pittoresques. Le tissu est perméable, diversifié et propose « *un plan qui assure ordre et liberté, unité et diversité* » (figure 42).



Figure 42: insertion urbaine de Louvain-La-Neuve. Source : Masboungi, p.39 et p.40

Cette ville a été conçue dans les années 1980, dont Masboungi (2008) évoque un modèle de réussite par ses lotissements résidentiels. La ville se trouve à proximité des secteurs denses et en même temps en périphérie, la structure urbaine en radiale vers le centre favorise l'aménagement des zones cyclables et piétonnes. La partie centrale est sur dalle, cet urbanisme tant décrié par le passé ne pose pas les mêmes problèmes qu'ailleurs car le bâti est orienté vers la nature. L'ancrage au site, la prise en compte des courbes de niveaux, l'inscription des pentes dans la géographie, la création des routes et passages entre les quartiers, font la réussite de cette structure urbaine adaptée au lieu.



Figure 43: une « diversité obligée », Louvain-La-Neuve. Source, Masboungi, p.40

Selon Masboungi (2008), la composition est un jeu savant qui concilie la continuité entre espace public et espace privé, elle privilégie le jeu d'unité-diversité. L'espace est fluide et ne fait nullement appel aux impasses ou aux raquettes. L'architecture est éloignée des standards des catalogues, elle s'identifie au lieu et produit « *une qualité ordinaire exceptionnelle et non spectaculaire* » (figure 43).

3.3.3.2. *Unité-Diversité, une conciliation possible*

Le plan de composition assure « ordre et liberté, unité et diversité », l'équilibre entre les deux peut être atteint selon Masboungi par une stratégie basée sur la maîtrise de la densité, la séparation entre espace public et espace privé ainsi que les règles de jeu de la volumétrie et des hauteurs.

1/ La densité : elle est représentée par un coefficient P/S contrairement au COS : la surface brute des planchers des volumes fermés en rapport avec la surface nette du lot.

2/ La séparation entre espace privé et espace public : elle peut être effective par l'intermédiaire d'un volume bâti comme un édifice principal, un mur de clôture ou encore une plantation. Cette limite entre public et privé n'est pas une ligne mais une épaisseur, ce qui permet une capacité d'aléatoire qui enrichit l'ordre de la continuité proposée. Dans ces lotissements, il existe une typologie de la fermeture :

- *Une fermeture du bâti* : par un mur de 1.80m de haut ou un front bâti
- *Une fermeture libre* : c'est un obstacle à la vue qui peut être une clôture végétale.
- *Une fermeture au sol* : elle est opérée par une différence de matériaux au sol ou une différence de niveau à condition qu'elle soit inférieure à 1.20m.

- *Une fermeture de jardinet* : elle peut combiner les deux types de fermeture libre et fermeture au sol en proposant des différences de niveaux, de matériaux, de murets, de haies...
- *Une zone de décrochement* : implique l'aspect architectural des façades et le traitement des volumes à l'angle pour établir des articulations.

3/ l'épannelage du bâti et la volumétrie : les concepteurs indiquent les hauteurs maximales et minimales ainsi que les hauteurs de faîtage pour assurer l'harmonie et la variété de la composition volumétrique.

4/ Les matériaux : le choix des matériaux est dicté aux lotisseurs et constructeurs, l'utilisation de la brique, du béton spécial et du bois est imposée. C'est effectivement le garant de l'identité du lieu avec une harmonie de couleurs et de textures.

Le projet a été encadré par les concepteurs, A. Masboungi rappelle que si cet encadrement pourrait paraître rigide et contraignant, il permet au contraire d'assurer une unité souhaitée et offre une grande diversité d'interprétation à chaque parcelle.

La composition des façades suit le rythme du jeu volumétrique pour un langage diversifié. « *Le dispositif réglementaire permettait au propriétaire de chaque terrain de dresser des plans de lotissements (plan de division du sol associé à des règles d'utilisation laissées au choix du lotisseur). Au lieu d'imposer des alignements des alignements et des gabarits fixes, on au contraire définit des zones dans lesquelles devaient se trouver les façades, en fonction de leur hauteur, avec des marges de tolérance* » (Laconte & Mertens, in Masboungi, 2008). On peut même qualifier la stratégie de l'aménagement de « *diversité obligée* » qui consiste à titre d'exemple à interdire une surface de toiture de plus de 10m de long. Les architectes ont ainsi réussi une hétérogénéité sans cacophonie, à fabriquer des « *parentés et des différences* », des irrégularités et des surprises, « *s'articulant avec un ancrage et un sentiment d'unité* » (Masboungi, 2008).

Pour Jean Rémy (2008), la réussite du projet résidentiel est liée à l'articulation des espaces privés et publics, un lien s'est opéré dans ces lieux entre architecture et urbanisme. Le projet urbain s'articule autour de « *penser maison* », « *penser demeure* » et « *penser ville* ».

Conclusion

Cette partie nous a permis de saisir la complexité du paysage et son impact dans la production d'une architecture signifiante. La régularité et l'uniformité sont essentielles dans la production des fragments urbains à la seule condition de faire appel au contexte pour concilier unité et variété. L'unité et l'homogénéité sont une nécessité qu'il faut maintenir dans la composition en évitant la monotonie. Cette recherche de l'équilibre entre unité et variété est encore possible dans le lotissement contemporain sans monotonie et sans pastiche. Ariella Masbouni rappelle que les principales notions à prendre en compte pour inscrire le projet dans son contexte sont de respecter l'environnement dans lequel il évolue. La prise en compte de la géographie n'est jamais assez répétée car lorsqu'on intervient et que l'on change les aspects naturels d'un lieu ou même lorsqu'on l'occulte totalement, on ne peut être étonné d'un résultat ex nihilo. Un facteur essentiel dans la variété morphologique est le parcellaire qui s'identifie de manière intrinsèque à l'histoire et à la géographie du site, sa maîtrise évoque la notion du lieu.

CHAPITRE 4 : L'HABITATION INDIVIDUELLE : CONCEPTS, FORMES ET TRAJECTOIRES EN ALGÉRIE ET AILLEURS

Introduction

Dans ce chapitre, la première partie traite des différentes dispositions dans la conception de l'habitation individuelle et des différents vocables que l'on retrouve quand il s'agit de la décrire. Nous allons à la recherche des nuances entre les appellations pour retrouver les caractères communs de composition et d'implantation des différentes formes à travers une lecture historique relative à divers pays. Nous interrogeons également la villa dans la pensée et l'univers des architectes célèbres depuis la maison palladienne jusqu'à la maison des architectes modernes. La deuxième partie est dédiée à l'habitat en bande et ses modes de composition. Les formes d'assemblage sont diverses, des typologies exemplaires y figurent pour retenir les principes et dégager les sensibilités de chaque production. Il s'agit de révéler les mécanismes de réflexion dans la prise en compte du site et des contraintes par les architectes dans l'insertion et l'implantation des lotissements.

La troisième partie se consacre aux maisons individuelles en Algérie, différentes dispositions spatiales et de formes sont recherchées, depuis la maison à patio jusqu'à la villa. Il s'agit d'établir des typologies mais également de décomposer le processus de la construction de la maison individuelle à travers les textes de loi et à travers la relation : maître d'œuvre et maître d'ouvrage.

La création algérienne est illustrée par la lecture des maisons individuelles de l'architecte Sahraoui M'hammed qui s'est distingué par une grande production partagée entre utopies et réalisations ainsi que par la publication de deux ouvrages de typologie de maisons méditerranéennes. Nous allons analyser ce que peut être le rêve d'un architecte de produire une habitation adaptée selon lui aux désirs des Algériens.

4.1. LES FORMES DE L'HABITATION INDIVIDUELLE : ENTRE HÉRITAGE ET VARIÉTÉS

4.1.1. Héritage et modèles fondateurs de la maison

L'habitat individuel désigne cette forme socio-spatiale que l'on retrouve dans les quartiers résidentiels qui se distinguent par la propriété privée avec une structure unifamiliale. Cette forme d'organisation a pour origine l'espace rural avec la typologie de la maison isolée (Chermayeff & Alexander, 1977). Pour Norberg Schulz (1985), « *l'habitation est l'espace des rencontres et des échanges des connaissances et émotions, c'est-à-dire que l'habitation est plus que d'avoir un espace bâti ou quelques mètres carrés ; c'est la réalisation de soi dans son petit monde* ». Pour Christian Norberg-Schultz, la maison en tant qu'abri humain a un sens profond, c'est l'expression d'un objet unique et personnalisé : « *Habiter une maison signifie donc habiter le monde* ». La ville antique a connu *l'insula* ou ce qui peut correspondre au logement collectif et les *domus* à Rome ou Oikim en Grèce, l'équivalent de l'habitation individuelle de forme orthogonale et introvertie distribuant des

pièces autour d'une cour. Le terme maison désigne en latin *mansio-onis*, de manière, « rester ». Ce premier modèle gréco-romain dominant du bassin méditerranéen est celui de la maison à patio. Il est l'unité qui constitue le tissu urbain. La maison se définit aussi par son jardin, jardin potager ou décorum. La maison dite « de la bonne fortune » se situe en périphérie de la nouvelle ville de Millet (-479 à -466 av. J.-C.), qui se caractérise par un modèle de régularité. Le quadrillage s'étend à toute l'emprise urbaine. Il est constitué d'une grille uniforme d'îlots. Ces îlots ont 30 à 35 mètres de côté ou 50 x 50 mètres de côté pour les îlots délimités par des rues principales.

4.1.1.1. La maison « de la bonne fortune »

Elle comprend des espaces groupés autour de la cour : pièce de stockage, vestibule en contact avec la salle à manger, la cuisine et le foyer associés. Elle se caractérise par deux accès et surtout de pavement de mosaïque illustrant le thème de la bonne fortune. Les territoires arabes conquis par les romains ont privilégié ce type de maison. Depuis, de nouvelles typologies se retrouvent dans la ville actuelle (figure 44).

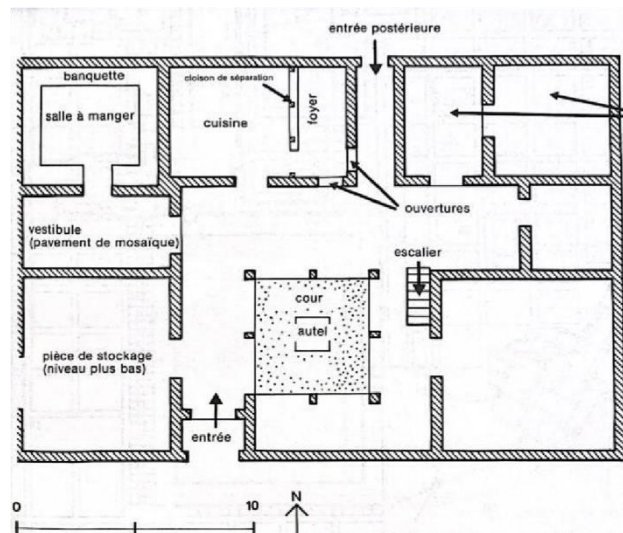


Figure 44: Maison dite « de la bonne fortune ». Source : Benevolo, 2000, p.69

4.1.1.2. Notion de maison-type

La maison type existe depuis la ville préhistorique, en Égypte, le village de Deir el-Medina, construit par Thoutmosis I^{er} vers 1400 av. J.-C., regroupe des maisons-type, répétitives, destinées aux ouvriers pour la construction d'une pyramide (figure 45). Ce type de maison était destiné aux « *ouvriers employés à la construction des pyramides et des temples, et leurs familles devaient habiter dans les campements que les archéologues ont retrouvés près des grands monuments, et qu'ils abandonnaient dès la fin du travail* » (Benevolo, 2000).

Un autre village fondé par Sésostris II vers 1800 av. J.- C se caractérise par cette typologie qui regroupe un vestibule, un séjour et une chambre (Benevolo, 2000).

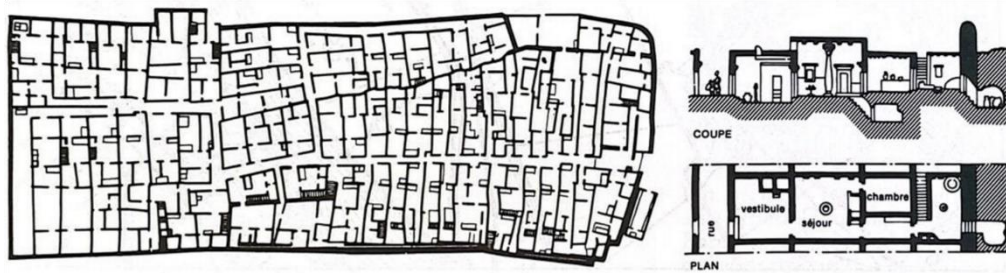


Figure 45: maison-type en Egypte. Source, Benevolo, 2000, p.33

4.1.1.3. Maison de l'artisan et modes d'assemblage

Un retour à l'histoire s'impose pour comprendre l'étroite relation du vide et du plein par rapport à l'habitation. Nous prenons comme exemple la ville de Bologne, où une opération de réhabilitation de la ville ancienne, entreprise dès les années 1960, a révélé la relation des cours et jardins avec l'espace bâti. Les architectes de la ville ont analysé les anciens cadastres pour tenter de restituer aux îlots et aux immeubles la configuration la plus proche possible de l'état initial. Les études sur archives et les relevés de terrain montrent une typologie du parcellaire et des règles d'agrégation qui expliquent la configuration modélisée de l'îlot bolonais ancien. L'îlot s'organise à partir du front bâti sur rue. Le front de parcelle est généralement étroit, inférieur à 10 mètres mais la parcelle est profonde. Elle comporte un jardin en longueur à l'arrière. Entre le front bâti et le jardin, le bâti s'organise avec éventuellement une cour. Certains immeubles se développent sur plusieurs parcelles sans que le rythme du bâti soit radicalement transformé. Certains immeubles se développent sur plusieurs parcelles sans que le rythme du bâti soit radicalement transformé. Une planche souligne l'existence de trois types de parcelles et d'immeubles (figure 46).

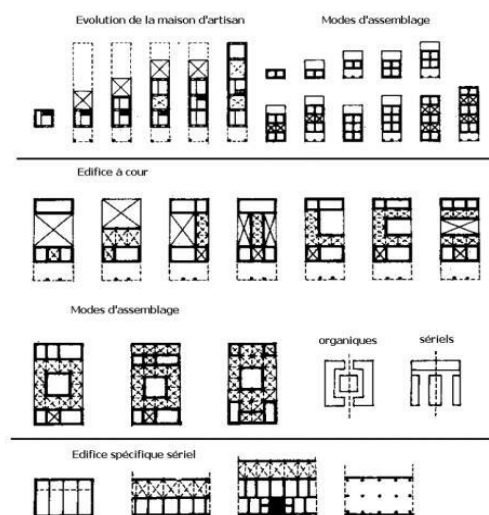


Figure 46: Modes d'assemblage de la maison de l'artisan Source : De Angelis & al.

4.1.2. Évolution et variété des types

4.1.2.1. Maison isolée en milieu de la parcelle ou « maison quatre faces »

La maison individuelle est définie comme « une construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage » (Merlin, 1996). La maison isolée présente un retrait vis-à-vis de l'alignement et des limites séparatives de la parcelle sur laquelle elle est implantée. Ce modèle implique logiquement des densités bâties très basses, des terrains de grande dimension et des infrastructures (de voiries et réseaux) à linéaires élevés (figure 47). La densité d'occupation au sol varie de 5 à 15 maisons à l'hectare (Gibberd, 1972). Par ailleurs, la maison individuelle isolée est ainsi désignée comme un archétype de l'individualisme, de la société de consommation, « une source de repli, d'isolement social, voire de captivité » (Navez Bouchanine, 2003).

Si la maison isolée est privilégiée au XIX^e durant le siècle de l'hygiénisme, elle demeure également pour les familles favorisées une source de bien-être et de salubrité au XXI^e siècle, particulièrement pendant la crise sanitaire de la Covid-19. À titre d'exemple, « Au Canada, le taux de mortalité, durant la première vague de la pandémie, est de 17 pour 100 000 personnes dans les appartements des tours d'habitation, au moment où il est de 10 pour les maisons isolées (Yang et Aitken, 2021, in Mouaziz, 2025).

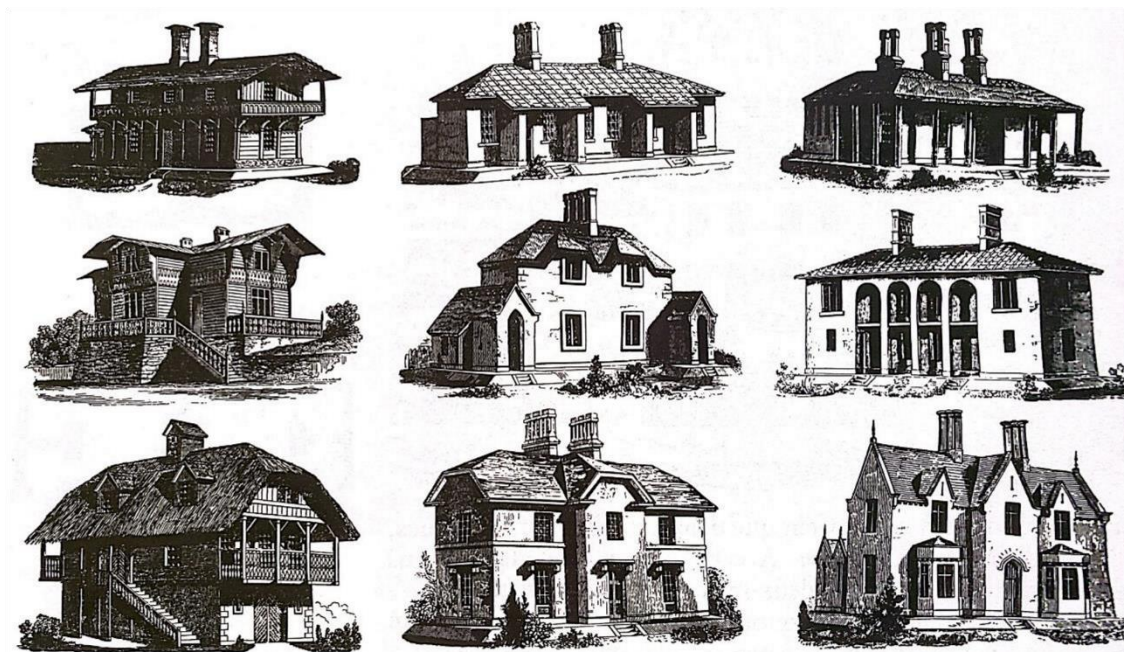


Figure 47: maison isolée du XIX. Neuf types extraits d'un manuel anglais. Source : Benevolo, 2000, p.38

4.1.2.2. La maison à couloir

Ce type est une réduction du château classique, se caractérise par la centralité du couloir qui distribue les pièces en optimisant l'espace et contient un escalier qui dessert un étage en forme de carré s'adapte aux régions et aux matériaux et techniques de construction. *« Le plan au sol présente quatre pièces largement éclairées par de grandes baies et distribuées par un couloir central. La disposition centrale du couloir est déjà très ancienne et Charles Estienne la préconise dès 1583.... (Elle) marque dans un certain sens “ la fin du vernaculaire ”. Si ces maisons sont déjà assez répandues à la fin du XVIIIe siècle, c'est surtout au siècle suivant qu'elles se multiplient à très grande échelle dans toutes les campagnes françaises »* (Charlery, 2012).

4.1.2.3. La maison de maître

Selon Louis Bergeron cité par Thébault (2012), on ne retrouve pas de typologie particulière de maisons de maître qui sont apparues essentiellement au XIX^e siècle, qui *« n'était pas seulement celui de la reconstruction et de la multiplication des châteaux, mais aussi des maisons de maître et des bâtiments d'exploitation dont l'allure et les matériaux témoignent d'un nouvel aménagement, plus capitalistique, de l'économie rurale »*.

Ce type est souvent associée à la maison bourgeoise qui est généralement implantées dans de grands domaines agricoles, ces maisons sont *« désignées en fonction de leur aspect architectural (castel, manoirs, folies), de leur rôle résidentiel (gentilhommières, villas) ou de leur fonction économique et sociale (maisons de propriétaire, maisons de maître, demeures domaniales, « campagnes »* (Thébault 2012).

4.1.2.4. La maison suburbaine et de villégiature

Ce type de maison a souvent un programme adapté à des modes de vie particuliers, les références architecturales pittoresques sont puisées dans le vocabulaire régionaliste. (Eleb, Debarre-Blanchard 1988). Elle est en général située en dehors de la ville et peut être de différente dimension, de la plus petite à la plus grande (figure 48). Elle se distingue désormais de la maison de maître par leur absence d'emprise foncière et peuvent être des maisons secondaires situées à proximité de la résidence principale en périphérie proche. En France, *« Il n'y a plus, après 1880-1900, d'édification de châteaux ou de demeures bourgeoises dans les campagnes. L'investissement social de la grande propriété foncière, caractérisé par une valorisation de la maison de maître et de l'espace résidentiel du domaine, diminue fortement »* (Thébault 2012).

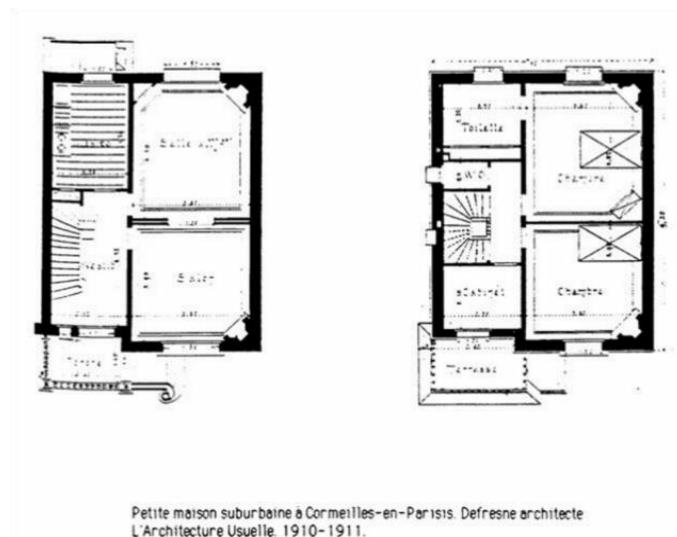


Figure 48: maison suburbaine de petite dimension (1910-1911). Source : Eleb, Debarre 1988

4.1.2.5. La maison de ville ouvrière, ou l'échoppe

Le terme échoppe apparaît pour la première fois en 1525 pour nommer des petites bâtisses adossées aux remparts de la ville. C'est au début du XVII^{ème} siècle que le mot désigne, par assimilation due à ses petites dimensions, la maison basse des faubourgs de la ville (figure 49). Construites à rez-de-chaussée, les échoppes occupent des rues entières ou se mêlent aux maisons à étage. Elles sont installées sur des parcelles en lanière plus ou moins profondes, mais qui peuvent être réduites de façon habituelle à cinq mètres seulement. Afin de gagner de la surface, la maison est profonde de deux à quatre fois sa largeur. Le principe distributif habituel est simple : un couloir latéral distribue une série de pièces, dont une "pièce noire" caractéristique de ce type de maison (Callais, 2003).

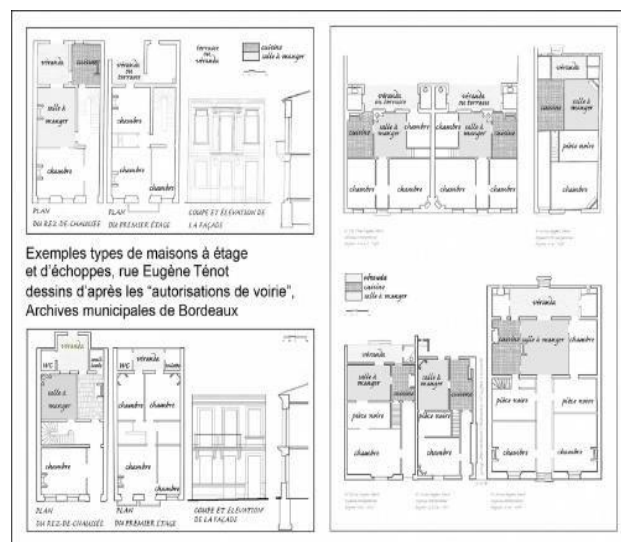


Figure 49: échoppe et maison à étage. Source : Callais, 2015

4.1.2.6. La maison de rapport

Elle « désigne un bâtiment urbain renfermant plusieurs habitations horizontales, superposées, destinées à la location » (Eleb, Debarre, 1987).

4.1.2.7. La maison individuelle à bon marché

Elle date du XX^{ème} siècle et se développe surtout en périphérie, c'est une maison économique qui peut être isolée, jumelée ou en bande nommée par Rivoalen 'immeuble de rapport à tranche verticale' (figure 50). Le corps principal de la maison est traversant, il se caractérise par le plan type, le rez-de-chaussée accueille le salon orienté côté rue et la salle à manger dans la continuité de la cuisine est orientée côté jardin, à l'étage, les chambres et les toilettes. De manière générale, « En ce qui concerne la distribution, ces maisons ne diffèrent guère entre elles, même si quelques variantes de programme réintroduisent une hiérarchie » (Eleb, Debarre, 1987).

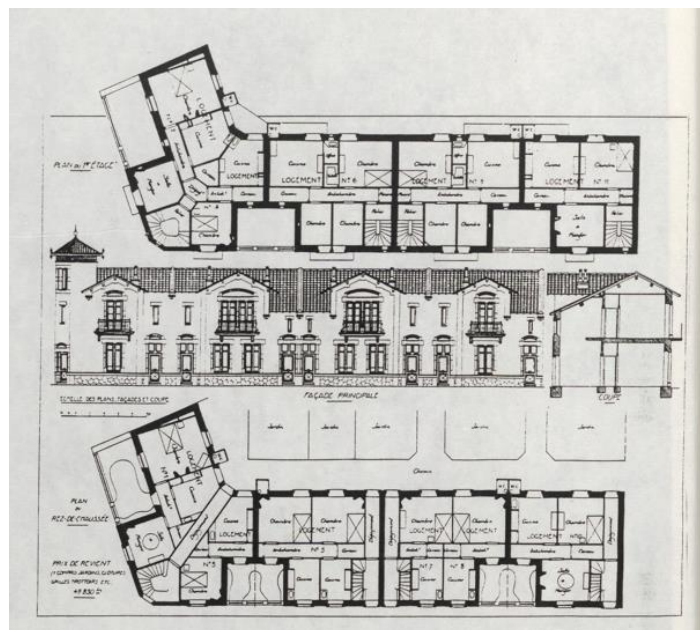


Figure 50: habitation à bon marché. Source : Groupe de maisons ouvrières à Magalas, Eleb & Debarre

4.1.2.8. La maison de ville

Cette typologie se caractérise par l'alignement et la répétition du même modèle, avec quelques fois des variantes, le volume est traversant, « la forme urbaine qui offre de petits espaces extérieurs privatifs d'un seul tenant est celle de la maison de ville en bande alignée sur rue avec jardin à l'arrière, qui fut le modèle dominant au XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e, avant que les nuisances de la circulation automobile n'amènent à reculer les façades ». (Tricaud, 2020)

4.1.2.9. Maisons jumelées

Appelées aussi maisons semi-détachées, l'effet miroir de cette composition, donne une typologie à trois faces libres où l'on peut faire le tour de la maison en ayant un mur mitoyen en commun et en assemblant très souvent l'accès des garages. Les maisons jumelées sont en générale de même type, elles peuvent également partager la même dalle (figure 51).

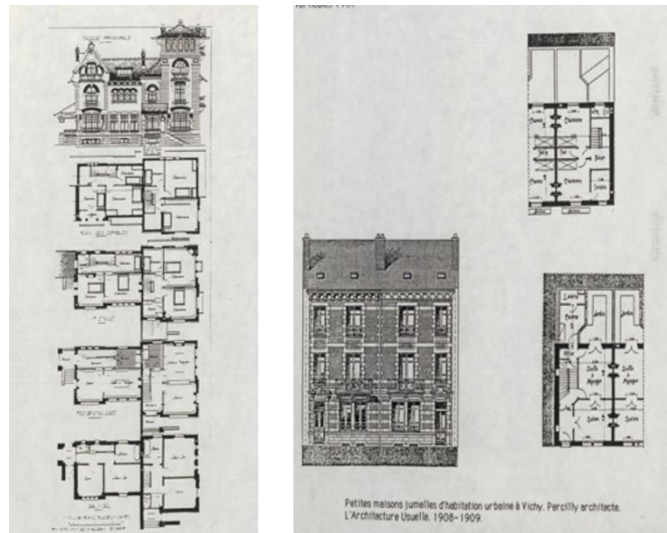


Figure 51: maisons jumelées, habitation à bon marché. Source : Deux maisons jumelées : à Vichy (1908/1909) et à Enghien (Eleb, Debarre)

4.1.3. L'hôtel particulier et le pavillon : deux modèles distinctifs

4.1.3.1. L'hôtel particulier

Un hôtel particulier se caractérise avant tout comme étant une demeure urbaine appartenant et occupée à l'origine par un unique propriétaire. Apparu au Moyen Âge, l'hôtel parisien se développe au XVI^e siècle. Son âge d'or se poursuit tout au long des XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècles. Cette réduction du château royal est rarement sur rue mais souvent au cœur d'un îlot. Il est la plupart du temps organisé autour d'une cour, c'est une agglomération de bâtiments individuels reliés par des portiques et des galeries, une succession de cours et de jardins. Il se caractérise par un portail, une cour d'honneur et un escalier d'apparat. Des pièces de représentation en enfilade et pièces subalternes (Moley, 2000). Dans d'autres typologies, l'hôtel s'aligne sur la rue ou accuse un petit retrait, c'est un bâtiment monolithique. Au début du XX^e siècle, le terme hôtel est remplacé par celui de l'habitation particulière ou maison dans une situation urbaine et par villa en périphérie (Eleb, Debarre, 1987). En France, pour illustrer ce modèle, l'exemple de la place Dauphine témoigne de l'unité de la et de la régularité du fragment d'habitation. Achille de Harlay a créé un ensemble de

maisons dans l'esprit de la Place Royale. Ainsi 32 maisons sont construites à l'identique en pierre blanche et brique avec combles en ardoise autour d'une place triangulaire et fermée (figure 52).

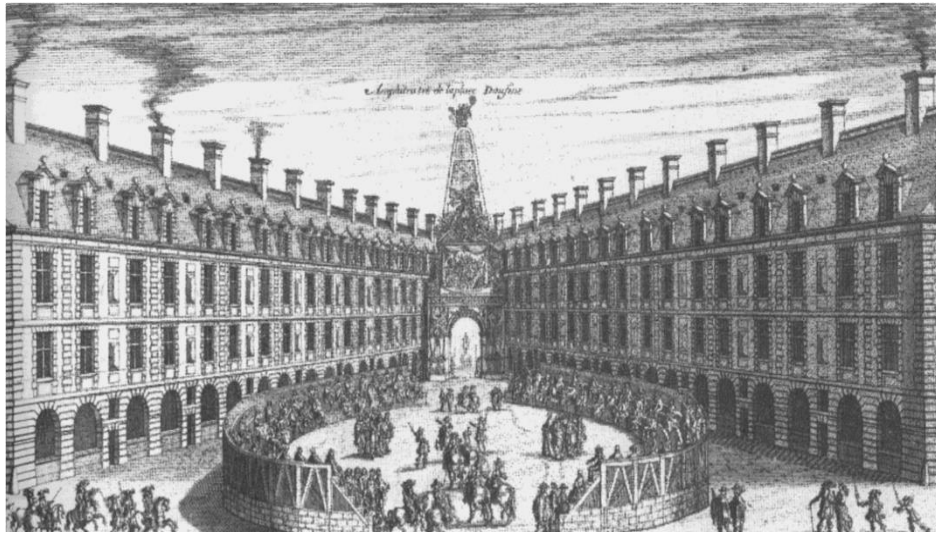


Figure 52: hôtel particulier de la place Dauphine. Source : Gravure de 1662, Bibliothèque Nationale de France

On retrouve également l'hôtel d'habitation, qui est une formule que l'on retrouve dans la périphérie de la ville du XIX^e siècle, elle est héritière du vocable de l'hôtel particulier pour attirer de nouveaux clients. Les mêmes modèles de maisons à bon marché lorsqu'elles sont construites par des sociétés immobilières sont appelées hôtels d'habitation avec une attention portée aux matériaux

4.1.3.2. Le pavillon et ses caractéristiques

Dans l'histoire, l'apparition du pavillon coïncide avec les constructions aristocratiques (châteaux et palais) en tant que résidence occasionnelle reprise du modèle palladien de la villa Rotonda (1566-1571). Les pavillons sont apparus dans les années 1840 et correspondent à une « maison individuelle urbaine ou suburbaine, entourée d'un jardin par opposition à la fois à l'immeuble collectif des villes et à la maison rurale » (Raymond et al., 1966).

La 9^e édition de l'Académie définit le pavillon comme suit : « Issu du latin *papilio*, "*papillon*", puis "*tente, pavillon*", parce que cet abri était coloré et parce que les rideaux qui le fermaient pouvaient évoquer des ailes de papillon. » Nous devons déduire un lien entre la forme conique du pavillon et le papillon, en lien sans doute avec la forme des tentes bédouines éphémères. À partir de 1850, le pavillon désigne, avec l'arrivée des grandes expositions éphémères universelles, les immenses constructions destinées à l'accueil ainsi que des réalisations des nations industrielles. Le pavillon,

résidence ou lieu d'exposition, est un objet architectural dont on peut faire le tour, sans le moindre obstacle. (Pinson, 2017).

Une lecture sémantique s'impose pour saisir les nuances et différences entre la maison et le pavillon, nous avons interrogé différents auteurs en vue de cerner les limites et les similitudes entre la maison et le pavillon. Si le programme et la destination unifamiliale restent les mêmes, des différences sont à chercher entre les deux vocables par rapport à l'évolution historique et aux modes d'implantation, *« Daniel Pinson dit bien que « le pavillon se distingue de la maison par son détachement affirmé de la ville ». Et il ajoute : « Le pavillon, c'est la tente de campagne du chef de guerre, devenue plus tard 'folie' aristocratique, censée éloigner de la ville les turpitudes du noble. [...] Le pavillon est le type d'habitation dont les urbanistes parlent avec une pointe de dédain, voire de mépris, et qui, à la faveur d'un règlement hygiéniste datant d'une loi de 1902, fait le vide autour de lui avec ses trois mètres de marge latérale minimales réglementaire »* (Gateau & Marchal, 2021).

Le jardin et la culture sont les signes distinctifs les plus distinctifs du pavillon, il signifie aussi « une certaine possibilité d'appropriation de l'espace. La clôture en est le premier signe visible. La clôture délimite l'espace du pavillon, le sépare de l'espace environnant... le pavillon, c'est-à la maison individuelle ou unifamiliale, avec son jardin » (Davidovitch, 1968). Par ailleurs, le pavillonnaire peut être défini comme « l'archétype du petit bourgeois individualiste » (Magri, 2008).

Selon Pinson Daniel, le pavillon moderne est à la jonction de deux siècles, il découle des extravagances du XVIII^e siècle et se base sur les arguments du XIX^e siècle. Le pavillon, c'est : « moi, tout seul », et la maison urbaine, c'est : « je, avec les autres » (Pinson, 2017).

Le pavillon aristocratique est un immeuble cubique de 16x16 mètres. Il est isolé dans une cour et un mur le sépare de la voie plantée (figure 53).

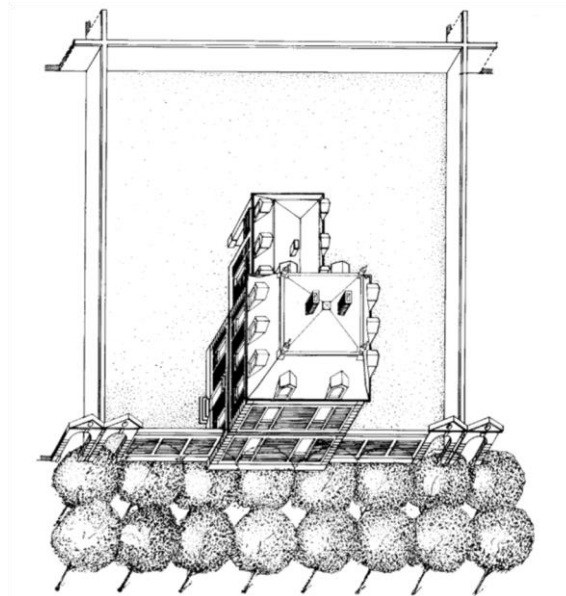


Figure 53: pavillon aristocratique isolé. Source : J. Castex et al.198

D'après des directives très précises d'urbanisme classique et de construction, édictées par Mansart et Le Nôtre, le pavillon et le mode de vie qu'il suppose associé à un idéal de vie qui aboutit à l'accession à la propriété, en zone peu dense et une proximité supposée de la nature est un objectif des familles qui souvent quittent les appartements étroits pour aller s'installer en périphérie.

4.1.4. Villas et maisons dans l'univers des architectes

4.1.4.1. La villa sans contraintes

À l'époque romaine, la villa est à l'origine une exploitation agricole de grande dimension qui peut être située à la campagne (*villa rustica*) ou à la périphérie de villes (*villa suburbana*). Le terme désigne également les bâtiments de la ferme (habitation et exploitation). Les fouilles archéologiques révèlent l'origine romaine de la villa à deux cours : la *pars urbana*, qui comprend la demeure du propriétaire, et la *pars rustica*, qui est destinée à l'intendant (*vilicus*) et aux ouvriers agricoles (Pelletier, 1993).

Au XVII^e siècle, le terme désigne une maison de campagne et au XIX^e siècle, il définit une propriété bourgeoise et acquiert le sens de pavillon au XX^e siècle. À la fin du XIX^e siècle, cette typologie de luxe construite sur de grandes parcelles de terrain ne subit pas les contraintes urbaines habituelles en termes de surface de parcelle, d'orientation, d'alignement obligatoire ou d'ordonnancement de façade par rapport à la rue. En général les espaces de service sont orientés au nord et les espaces d'apparat au sud. Elle renvoie aux références régionales : « La villa est conçue avec les seules règles que se donnent conjointement l'architecte et le client » (Eleb, Debarre, 1988). Selon Hitchcock, la villa moderne trouve son origine à l'époque du

moyen âge, elle se situe à cheval entre le modèle des grandes demeures de propriétaires terriens et celui du paysan de la ferme. Ce modèle intermédiaire serait à l'origine du développement anglo-américain entre 1790 et 1890 (Hitchcock, 1981). Des maisons d'exception comme les villas palladiennes, la villa Savoye de Le Corbusier, la maison de verre de Philip Johnson ou la maison sur la cascade de F. L. Wright, ou encore celle de Rietveld ont inspiré des générations d'architectes (figure 54).

Nous proposons la lecture de certaines d'entre elles, cette petite sélection de maisons-modèles n'est pas exhaustive et est censée illustrer l'esprit des architectes à travers une commande particulière par rapport à une époque, il s'agit de lire et de comprendre trois grands modèles qui ont marqué l'histoire de l'architecture domestique. En 1947, dans un article pour l'Architectural Review, Collin Rowe dresse un rapport entre la typologie des maisons palladiennes et celles de le Corbusier. Il admet que la néo-palladienne est devenue un objet pittoresque alors que la corbuséenne fait face à d'incessantes transformations techniques.



Figure 54 : maisons iconiques : Fransworth house (1945-1951) et la Glass house (1949). Source : Tashen,

4.1.4.2. La villa selon Palladio (1508-1580)

Les villas de Palladio sont incontournables, insérées pour la plupart dans un paysage agraire et pastoral, elles sont forcément imitables pour représenter le type idéal à plan centré comme la villa Capra-Rotonda qui est « *mathématique, abstraite, cruciforme, sans fonction apparente et totalement mémorable* » (Rowe, 2000). La maison palladienne est une composition à neuf cases : « *sa réflexion prend corps à partir d'un schéma dont il exploite les potentialités à l'occasion de chacun des projets qui lui est demandé* » (Bresler et al. 1985).

Les villas ont des caractéristiques similaires, seules varient les circulations, c'est un canevas révélé par Wittkower, on retrouve trois travées dans le sens de la longueur et de la largeur avec des murs de refend transversaux et longitudinaux (figure 55).

La villa a en général trois niveaux, une hiérarchie définit le fonctionnement : la partie basse accueille le service, l'étage au-dessus est réservé aux appartements du maître de la maison et le dernier niveau au grenier. Le rythme ternaire donne le ton au dessin de la façade principale, portique central, fronton ainsi que l'escalier d'apparat. Ce dernier est également retrouvé en façade postérieure. Sa valorisation et son intégration dans l'enveloppe de la maison se feront ultérieurement avec une position centrale comme à la villa Ragona (Bresler et al. 1985).

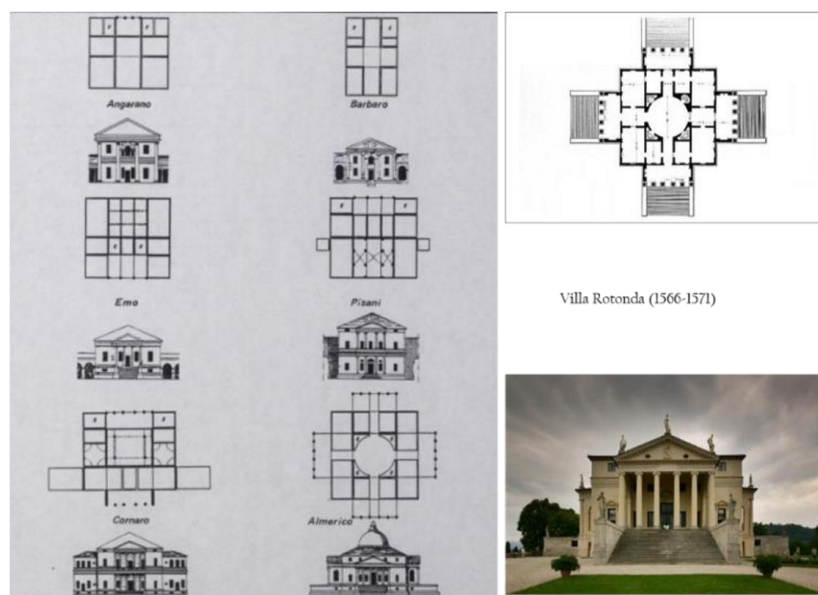


Figure 55: la villa Palladienne, une grille à neuf cases. Source : Bresler et al, 1985

4.1.4.3. La villa selon Le Corbusier (1887-1965)

La forme architecturale de la maison du XX^e siècle est le prolongement de sa période de développement entre 1790 et 1890 (Hitchcock, 1981). Le Corbusier et les disciples du mouvement moderne sont à l'origine du bouleversement de l'ordre esthétique durant ce siècle. Des architectures iconiques vont se produire à l'image des nouvelles technologies et réflexions. En 1914, la maison Domino illustre les cinq points de la révolution architecturale et regroupe les thèmes préférés de Le Corbusier de standardisation et d'industrialisation, le système poteaux-dalle libère les murs des charges structurelles (figure 56).

- ***La maison Domino***

À partir des années 1950, Le Corbusier qualifiera souvent ses œuvres de « *boîtes à miracles* » et pour plaider l'industrialisation du logement, il affirme que « *La maison ne doit plus être faite au mètre, mais au kilomètre* ». (Le Corbusier, in Moley, 2003).

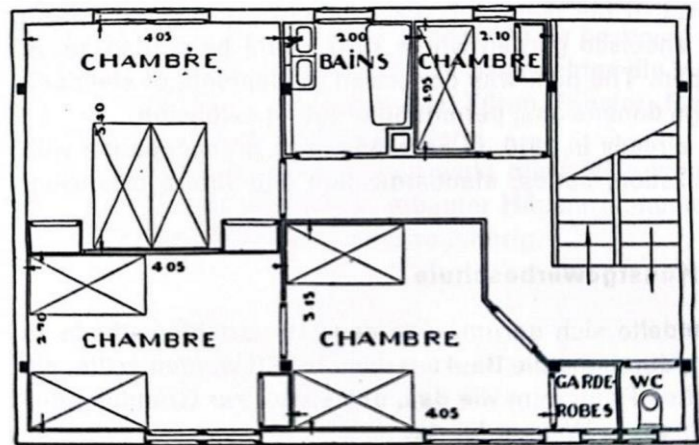


Figure 56: maison Domino, 1914. Source : Le Corbusier, 1910 p.196

- ***La maison Citrohan***

En 1920, sur un terrain fictif, la machine à habiter ou « la Maison Citrohan » a été conçue comme une habitation unifamiliale sans client spécifique, supposément destinée à un couple avec enfants. La passion pour la technologie se révèle dans cette création, Le Corbusier écrit : « Maison en série "Citrohan" (pour ne pas dire Citroën). Autrement dit, une maison comme une auto, conçue et agencée comme un omnibus ou une cabine de navire » (Bohrer, 2025). Le plan de la maison se divise en deux parties, un espace domestique rectangulaire et un espace de circulation linéaire et rectangulaire (figure 57).

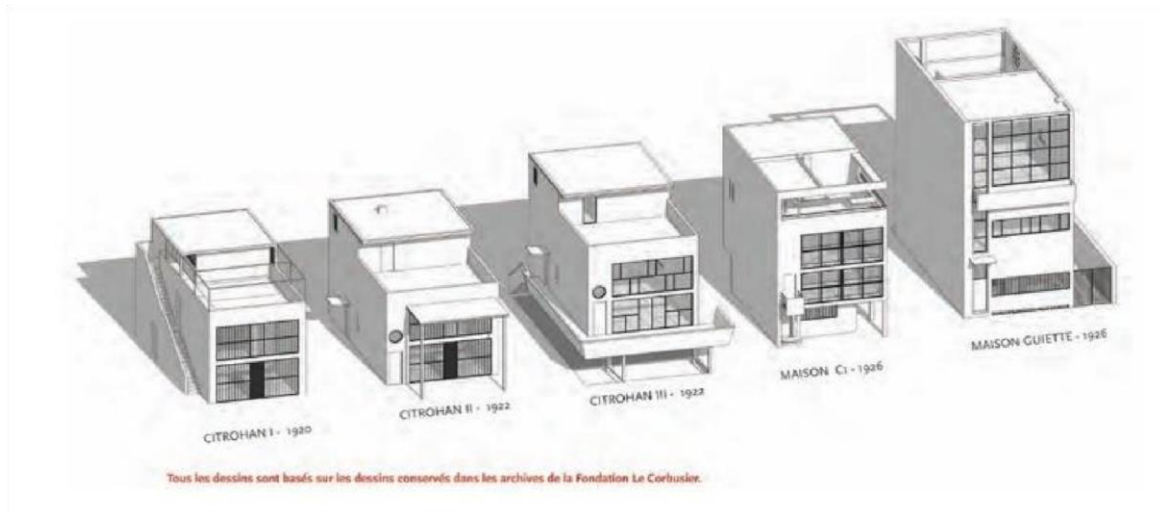


Figure 57: maison Citrohan. Source : Bohrer, 2025

Marion Segaud définit l'espace architectural comme un ordre obtenu par deux moyens essentiels, une géométrie orthogonale et une séparation esthétique : l'œuvre architecturale est conçue comme événement. La maison Savoye conçue entre 1928-1931 est un véritable manifeste, « *La culture est un état d'esprit orthogonal. On ne crée pas des droites délibérément. On aboutit à la droite lorsqu'on est assez fort, assez ferme, assez armé et assez lucide pour vouloir et pouvoir tracer des droites* ». (Urbanisme 1925).

- ***La maison Guiette***

À Anvers en 1926, Le Corbusier, dans sa recherche du purisme, dessine la maison Guiette, et explore le type imposé par le contexte en développant un volume habitable entre deux murs parallèles, dont un est mitoyen, qu'il nomme "le mur en attente". Dans le tome 1 de l'œuvre complète, elle est décrite comme étant une « solution toute particulière imposée par les lotissements belges caractérisés par une dimension de 6 mètres de façade et une très grande profondeur. L'escalier desservant les divers étages est comme l'échelle de Jacob qu'escalade Charlie Chaplin dans le "Kid" » (figure 58).

4.1.4.4. La villa selon Frank Lloyd Wright (1867-1959)

Pour cet architecte qui est une « autorité » de l'architecture domestique, à la recherche d'une typologie plurielle de maisons individuelles et d'une variété de styles, il croyait fermement que chaque architecte doit traduire son propre style (Eleb, Debarre-Blanchard 1988).

La maison unifamiliale est pour lui « *le seul abri admissible dans une société libre où chaque Américain a le droit personnel et inaliénable de vivre sa vie à sa guise dans sa propre maison* » (Fishman, 1979). Son architecture est celle du paysage, organique, qui a un fort ancrage avec le site. Il affirme « *...l'architecture résulterait de la topographie* ».

Dans son ouvrage 'The Natural House' publié en 1954, Wright regroupe plusieurs chapitres, dont celui consacré à la construction de la nouvelle maison, ou 'Building the new house I' et 'The Usonian house II'.

Ces textes sont une synthèse tant philosophique que pratique autour de l'architecture domestique, ils sont centrés sur les aspects techniques, esthétiques et pratiques des maisons au plan ouvert et aux matériaux modernes. Ces derniers sont décrits de façon poétique quand le verre devient un miracle et l'acier permet la plasticité. L'influence japonaise est présente dans l'œuvre du maître : « *Wright aime à citer le philosophe chinois Lao-Tseu, pour qui l'essence de l'architecture est l'espace interne à habiter et non les murs et le toit enveloppant l'espace* » (Massu, 2014).

Le premier modèle de la maison Robie des prairies house à Chicago est achevé en 1910, il explore le plan libre, la continuité intérieur-extérieur et l'horizontalité (figure 60).



Figure 60: maison Robie, les nouveaux codes de la modernité. Source : Frank Lloyd Foundation

4.1.4.5. La maison sans fin de frédérick kiesler (1896-1966)

Pour Kiesler, la maison n'est pas une machine, la vision est différente de celle de Le Corbusier, la maison doit vivre dans son ensemble et dans ses détails (figure 61). La sensibilité à l'homme lui fait dire que « *la maison est un épiderme du corps humain* ». Cette sensibilité plastique le poussa à

imaginer une architecture sculpturale qui dissocie les éléments constitutifs de l'habitation : « C'est durant les années vingt-quatre, vingt-cinq, dans la Vienne des valse de Strauss et dans le Paris des beaux-arts, que je supprimai le séparatisme dans la construction de la maison, c'est-à-dire distinction entre plancher, les murs et le plafond, et créai avec le plancher, les murs et le plafond un continuum unique » (Ragon 1986, cite Kiesler).

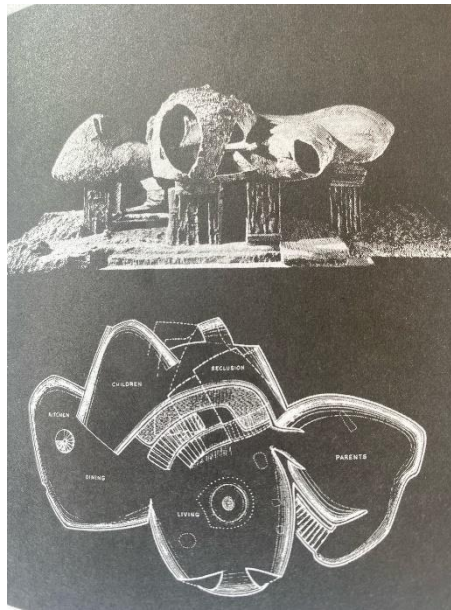


Figure 61: Maison sans fin, maquette et plan du 2ème étage. Source : Ragon, 1986, p.147

4.1.4.6. La maison de rêve selon M'hammed Sahraoui (1943-2022)

Autour de l'univers de la villa ou maison individuelle dont l'algérien peut rêver, l'architecte Sahraoui M'hammed (2005-2006), publie deux ouvrages ou plutôt catalogues de modèles-type de maisons isolées et un type de maisons jumelées. Il propose une typologie de maison méditerranéenne pour une famille moyenne qui doit répondre au contexte local, « des maisons et des modèles adaptés à nos régions et climats » qui peuvent s'adapter aux mutations profondes de notre société. Plus de 1000 esquisses sont évoquées par l'architecte dans la réflexion autour de la maison individuelle, certaines sont réalisées d'autres ont subi des modifications ou n'ont jamais été réalisées. Dans ce catalogue, beaucoup de questions trouvent des réponses pour des néophytes qui souhaitent construire leurs maisons.

Destiné aux particuliers, le premier tome aborde tant les notions architecturales, d'implantation ou d'orientation que des questions techniques et juridiques par rapport au processus de construction. La question de l'insertion urbaine ne trouve pas de réponse et n'est pas développée, tous les sites sont virtuels. Des règles générales de l'aménagement et d'urbanisme extraits du journal officiel n°26 du 1^{er} juin 1991 sont rassemblées dans le premier chapitre. Nous observons que pour le tome 2, les maisons n'ont pas de nom et les plans ne sont plus accompagnés de descriptif contrairement au

tomel. La charte graphique a gagné en sobriété, les images de synthèse des maisons sont toujours insérées dans des paysages bucoliques mais n'incluent plus les personnages d'une famille idéale comme c'est le cas lors de la première parution.

4.2. LA MAISON EN BANDE : HISTOIRE, FORMES ET MODÈLES

4.2.1. Ancrage historique et généalogie de la maison en bande

L'habitat individuel groupé par trois maisons ou en bande a deux ancrages historiques importants, le premier est directement lié au concept de la cité jardin du père de l'urbanisme résidentiel Ebenezer Howard, et laisse le second aux réalisations patronales des cités ouvrières de la deuxième moitié du XIX^e siècle. En France, dès la fin du XIX^e siècle, on retrouve la maison double, triple et multiple dans le paysage périphérique parisien. On assiste alors à une nouvelle typologie de maisons tripartites qui brouille l'origine du modèle ouvrier avec l'asymétrie et « une irrégularité pittoresque qui l'apparente à la maison bourgeoise ». On retrouve également la combinaison quadripartite. (Le Bas, 2005).

En 1886, Hilaire Renault publie cinq projets de maisons collectives groupées en double, en triple et en multiples réalisées à Issy-les-Moulineaux sur le modèle de Serlio que l'on retrouve dans le lotissement de la place Dauphine. À partir de 1887, prennent place les « parcelles agglomérées » issues de l'entente des acquéreurs pour construire des maisons en série.

La rangée est retrouvée dans les maisons traditionnelles, dans les lotissements ouvriers, dans les hôtels particuliers ainsi que dans les lotissements spéculatifs. « *La notion de rangée est précieuse en ce qu'elle permet de rendre compte avec les mêmes termes et de comparer des tissus produits à des époques et dans des contextes différents* » (Pannerai, 1988).

Lors de l'Exposition Universelle de Paris en 1867, les « habitations ouvrières » mises en exergue sont des ensembles de maisons individuelles, groupées en bande ou par deux ou quatre, telles que les réalisent des patrons de manufactures ou de mines pour leurs employés. À partir d'un rapport sur ces habitations, le comte Foucher de Carell peut alors déclarer plus généralement : « le problème de l'hygiène et de l'architecture réside dans l'art de porter toute son attention sur les transitions et de rendre à l'ouvrier de la ville quelque chose de la campagne. (...) Vous voulez le loger et le conduire au bien-être : ne lui ôtez pas l'illusion du foyer, symbole de la famille et donnez-lui aussi, si vous le pouvez, l'illusion des « champs » (Moley, 2003).

4.2.2. La parcelle agglomérée, fondement d'un modèle urbain

Une bande est une série continue d'au moins trois maisons, elle peut être soit un ensemble ayant une même typologie de maisons, soit des maisons différentes les unes des autres. Les deux facteurs

communs à tous les types étant la mitoyenneté des maisons et l'alignement des façades (Gibberd, 1972). S'il ne fait pas de doute que la maison détachée (de l'anglais *detached house*) demeure l'archétype français, la maison en bande est le compromis de ceux qui acceptent la mitoyenneté et un étroit jardin pour être proches des facilités urbaines. Alexandre Chauvelot, cité par Le Bas (2005), dans le modèle de la cité ouvrière, dispose ses maisons individuelles à un étage perpendiculairement à l'axe de la rue, déterminant ainsi autant de propriétés indépendantes et isolées (figure 62).

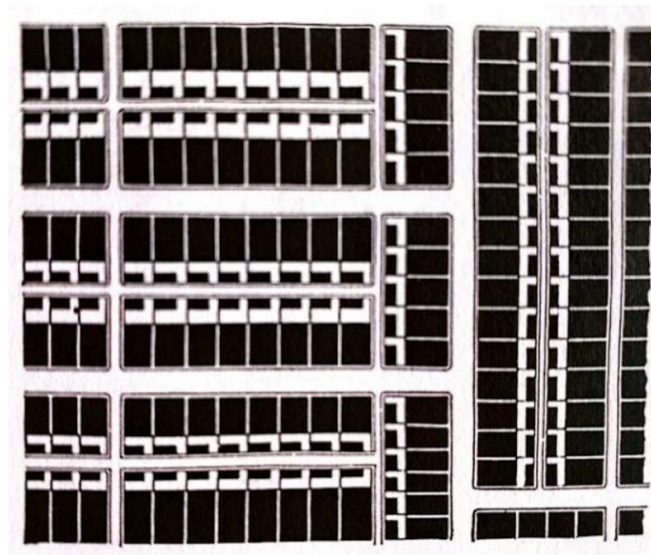


Figure 62: la rangée du modèle anglais. Source : Benevolo, 2000, p.383

Construite sur une trame étroite avec une façade sur rue de 4.5 à 9m, la bande présente l'avantage d'économie de terrain, elle limite également l'espace public par l'alignement et la continuité. L'habitat individuel s'implante sur les limites séparatives des deux côtés latéraux opposés de la maison qu'il juxtapose à ceux des maisons voisines. Ce type est proche de la maison de ville et de certaines maisons de bourg, permet une « forme douce de densification ». L'accès au fond de parcelle n'est souvent possible qu'en empruntant les espaces intérieurs de la construction. Hors dispositif architectural singulier tel un patio, la conception doit également composer avec un potentiel limité cette fois à deux faces : côté rue et côté jardin.

L'efficacité en termes d'économie d'espace et de foncier n'est plus à prouver de la maison en bande : en 1948, Gaston Bardet l'évoquait comme solution pour les problèmes d'urbanisme : « *Nous devons lutter contre la conception individualiste et coûteuse de la petite maison isolée par une marge de 5 m de ses voisines. En effet, du point de vue économique, seule la maison en bande peut être admise pour la reconstruction* » (Bardet, 1948). Les quartiers périphériques anglais construits

selon le règlement de 1875 se distinguent par ce qu'appelle Benevolo (2000), une *uniformité obsédante*. Le même type de maison se répète en engendrant des bandes parallèles et répétitives.

Si les maisons isolées expriment l'autonomie de la famille, celles en série ou en bande sont qualifiées « *d'habitat des pauvres* ». Cette disposition peut avoir des inconvénients et créer des tensions entre propriétaires à cause des bruits lorsque la protection acoustique est défaillante. Au Royaume-Uni, les *terrace houses*, *row houses*, *town houses*, etc., sont même depuis le XVIII^e siècle la forme d'habitat dominante. Elles ont été réinterprétées à partir de la décennie 1920 par les architectes néerlandais et allemands avant que cette forme urbanisée de l'habitat individuel ne devienne le programme favori des architectes, de la Finlande au Portugal. En Allemagne, les *siedlungen* sont destinées aux classes moyennes. Aux Pays-Bas, la tradition nordique implique une forte relation au paysage et la production architecturale des maisons en bande n'est pas contradictoire, c'est un acquis car l'environnement naturel et architectural fait fusion, il existe même un lien fort entre la brutalité du volume et le paysage naturel, l'architecture se dilue dans la nature.

Par ailleurs, un lotissement caractérisé par une continuité de maisons individuelles groupées autour de jardins constitue une croute bâtie périphérique, groupée par un parcellaire en lanières de 6 à 9 mètres de large. Cette typologie rappelle le hof de Berlage où le cœur d'îlot regroupe les immeubles bas de logements collectifs. Ici, « *le groupement de ces parcelles de 120 à 300 m² forme des îlots clos par les maisons accolées, verts en leur centre, constitué de la somme des jardins. Même sur les voies les plus bruyantes, la maison elle-même fait office de mur antibruit et le jardin est un havre de silence.* » (Callais, 2015).

4.2.3. Figure de composition dans la maison en bande

4.2.3.1 Typologie en bande chez Le Corbusier

Les maisons Frugès constituent une variété typologique de maisons isolées, en bande, en quinconce ou en zigzag. Les 51 maisons ont été réalisées sur la base de sept modèles : R+1 et R+2 avec terrasse (figure 63).

1 : Les « maisons à arcades » (rue des Arcades) : sept maisons en bande reliées entre elles par une terrasse couverte d'une voûte plate.

2 : Les « gratte-ciel » (rue Le Corbusier) : maisons doubles, au nombre de seize, formées de deux modules accolés dos à dos, surmontées d'une terrasse partiellement couverte, accessible par un escalier extérieur.

3 : Les « maisons en quinconce » et maisons « zigzag » sont regroupées par six ou par trois. Elles sont composées d'un modèle de base auquel s'ajoute une travée supplémentaire, située alternativement côté jardin et côté rue, ce qui permet de ménager un espace d'accueil et un chai au rez-de-chaussée, une terrasse-pergola à l'étage.

4 : Deux maisons jumelles face à face. La symétrie par rapport à leur axe mitoyen n'étant pas respectée, toutes les fenêtres de grande longueur sont orientées vers la voie ferrée, et les portes d'entrées à l'opposé. Un escalier extérieur permet d'accéder au toit-terrasse aménagé.

5 : Une maison isolée dite « maison Vrinat » : c'est la maison du chef des travaux, l'ingénieur Vrinat, qui, par la suite, a fait l'objet de transformations importantes. L'actuelle rénovation est beaucoup plus respectueuse de l'œuvre originale.



Figure 63: Frugès, plan masse et typologie des maisons. Source : Fagard et al. 2002 et www.fondationlecorbusier.fr

Monsieur Frugès avait donné toute la liberté à son architecte, appliquer les théories jusqu'aux conséquences les plus extrêmes, l'architecture moderne et ses concepts se retrouvent appliqués (figure 64). « Pessac est conçu à cause du ciment armé. Le but : bon marché. Les moyens : le ciment armé. La méthode : la standardisation, l'industrialisation, la taylorisation. Structure : une seule poutre de ciment armé de 5 mètres pour tout le lotissement » (Le Corbusier, œuvre complète).



Figure 64: Frugès, architecture des maisons. Source : Fagard et al. 2002.

4.2.3.2. Typologie en bande chez J. J. P. Oud (1890-1963)

Dans le quartier Hoek van Holland, à Rotterdam en 1924, Oud a conçu des Maisons mitoyennes en bande avec un module répétitif et unitaire. Deux rangées de maisons s'allongent sous forme de barres continues aux extrémités arrondies. La barre est composée d'unités d'habitations de trois pièces au rez-de-chaussée et une alternance de deux à quatre pièces à l'étage. La modernité se lit en plan et en façade qui se compose de deux bandes horizontales au traitement architectural et unitaire. Les accès individuels sont signalés par le traitement des murets de la brique rouge (figure 65).

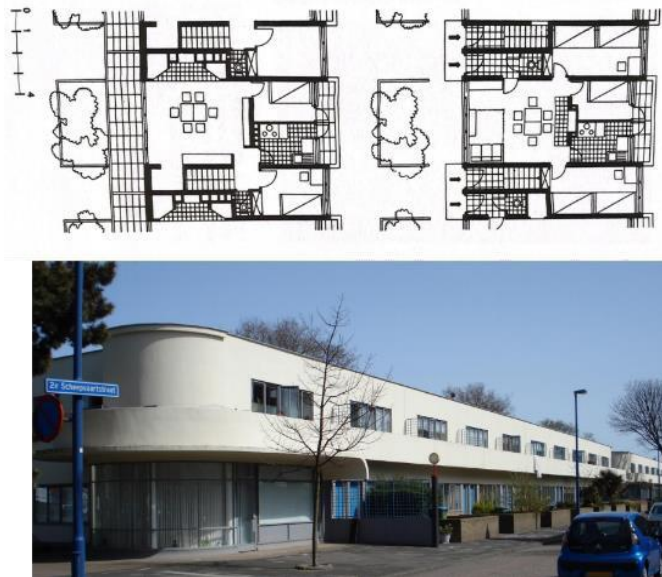


Figure 65: J. J. P. Oud, Hoek van Holland. Source : Plans, Benevolo, p.437 et photographie, <https://www.archweb.com>

En 1927 à Weissenhof, J. J. P. Oud conçoit cinq maisons mitoyennes. Ce quartier est un laboratoire d'architecture moderne où se côtoient des architectes de renom tel que Bruno Taut, Peter Berens, Hans Scharoun ou encore Walter Gropius. La simplicité de la composition et l'unité modulaire font de ce groupement une architecture singulière ayant marqué le début du XX^e siècle. Cinq maisons identiques se distinguent par des volumes purs. Cette composition minimaliste se développe en hauteur et en profondeur avec un jardin arrière (figure 66).

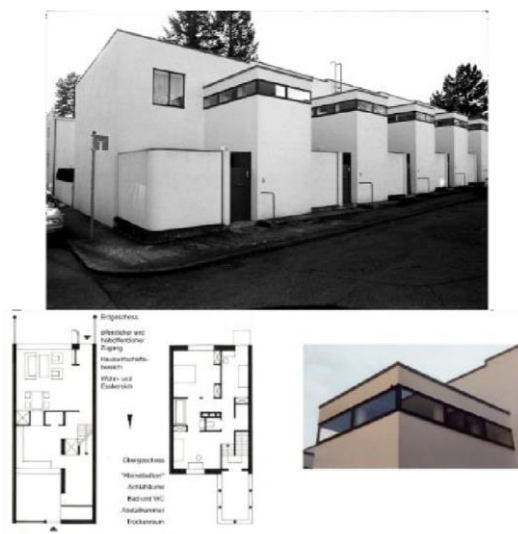


Figure 66: J. J. P. Oud, Weissenhof, typologie de la bande. Source : <https://www.archweb.com>

4.2.3.3. Typologie en bande chez Alto (1898-1976)

L'habitat en bande chez Alto est un habitat ordinaire et modeste qui répond à des contraintes particulières d'intimité et de proximité où la mitoyenneté engendre la continuité et va jusqu'à explorer une typologie particulière de la forme en éventail, une forme explorée à Kotka (1936-1937). La conciliation du paysage est présente dans les compositions du maître pour qui l'intégration au contexte fait la force de ses projets (figure 67).

Cinq maisons conçues pour des ingénieurs sont mitoyennes sans interruption, « où l'écartement domestique du voisin se conjugue avec un élargissement panoramique du paysage d'ordre plus imaginaire. L'éventail ne se réduit donc pas à un effet formel, puisqu'il engage le rapport au voisin et au lointain, permettant à chacun de fonder son rapport à la sociabilité et à la nature » (Hoddé, 2015).

Dans ce travail sensible, « l'extérieur-intérieur, l'espace ondulé, la ruine, le moderne organique ou inachevé, la quête de détails formels, l'espace démocratique, la relation des bâtiments à la nature, l'attention aux sources d'éclairage qui ne sont jamais directes ou violentes, etc. » (Hoddé, 2015).

Habiter et contempler le paysage en étant assis sur sa terrasse. La prise en considération du site est un facteur déterminant de la conception : « La forme architecturale se détache sur le fond végétal puis s'y rattache : voici l'essentiel d'une authentique alternative à la bande forcément urbaine que nous connaissons et que savent reconnaître les Finlandais qui l'habitent » (Hoddé in Tapie, 2005).



Figure 67: Pietarsaari : composition en éventail. Source : Hoddé, 2015

Se détachant du mouvement moderne, Alto refuse la typologie classique de la barre pour le groupement de la maison individuelle. Il lui préfère la souplesse avec l'introduction de la courbe,

ainsi, *«Refusant la bande rectiligne indigne et infinie, emblématique du Mouvement moderne, Aalto multiplie les variations : souplesse dans les modes de groupements (qui comptent de trois à seize maisons mitoyennes, voire qui se composent de maisons accolées par quatre en croix, choix des matériaux (maisons de bois ou maçonneries), forme (parallèles, légèrement en éventail, mais aussi en baïonnette) et coulissement (d'une partie devant l'autre) des mitoyens, variations légères entre les plans de maisons appartenant à une même bande, opposition formelle les façades»* (Hoddé, in Tapie, 2005).

4.2.3.4. Typologie en bande chez Siza (né en 1933)

Avant la révolution, le plan d'aménagement de la zone prévoyait du logement collectif. Dans un site vierge et agricole de 27 ha avec quelques vestiges de bains mauresques, de réservoirs d'eau, de quelques moulins à vent et surtout beaucoup de chênes, Siza offre une expérience architecturale et humaine au projet de l'habitat en bande en répondant à la même densité que prévoyait le plan d'aménagement local (figure 68).

L'implantation découle du site, de son histoire, de son potentiel paysager et de ses traces. *« À Évora, dans le quartier de Malagueira dont il assure depuis 1977 jusqu'à aujourd'hui la conception globale du projet, du plan de zone à la poignée de porte, les 1 200 petites maisons occupent une place singulière dans son parcours et même, selon la critique, dans la production de logement en Europe »* (Hoddé, in Tapie, 2005).

Aalto refuse la typologie classique de la barre pour le groupement de la maison individuelle. Il lui préfère la souplesse avec l'introduction de la courbe ; ainsi, *« refusant la bande rectiligne indigne et infinie, emblématique du Mouvement moderne, Aalto multiplie les variations : souplesse dans les modes de groupements (qui comptent de trois à seize maisons mitoyennes, voire qui se composent de maisons accolées par quatre en croix), choix des matériaux (maisons de bois ou maçonneries), forme (parallèles, légèrement en éventail, mais aussi en baïonnette) et coulissement (d'une partie devant l'autre) des mitoyens, variations légères entre les plans de maisons appartenant à une même bande, opposition formelle des façades existantes »* (Hoddé, in Tapie, 2005).

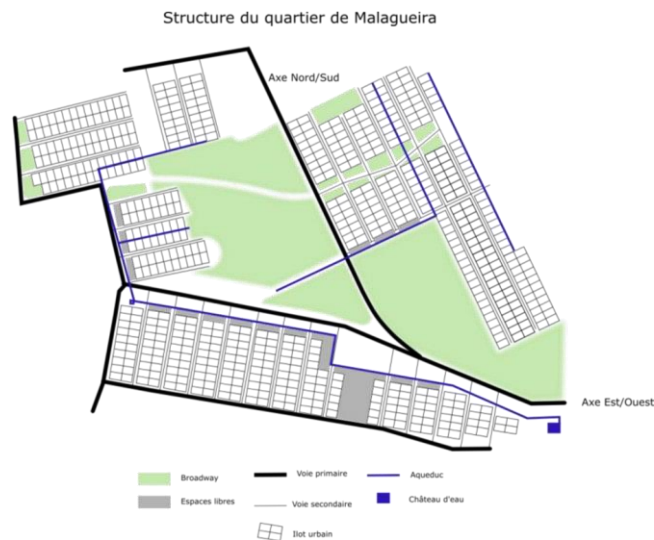


Figure 68: structure du quartier de Malagueira. Source : <https://planterosekevin.wixsite.com/urbanisme->

Pour pouvoir maintenir la même densité, Siza réduit la taille de voies de circulation allant de 4 m, 5 m, 5,5 m et 6 m, il privilégie un parcellaire étroit de 8 x 12 m pour pouvoir favoriser l'aménagement d'un parc public.

L'absence volontaire des trottoirs et les rues pavées soulignent une dimension vernaculaire et confèrent un usage domestique à l'ensemble. L'étroitesse de la rue ne permet pas non plus l'installation de luminaires, ces derniers ont été prévus en porte-à-faux des terrasses. Les espaces libres ont été conçus pour être progressivement affectés, l'étang, le théâtre ouvert et le réservoir d'eau se sont développés ultérieurement.

Dans ce projet, la contextualisation est la force majeure de la composition urbaine qui tient compte du paysage, des anciens chemins des habitants à travers le village, du relief du terrain, des rochers et ruisseaux mais aussi du patrimoine urbain en assurant une couture et une continuité avec le quartier pavillonnaire existant. Ce projet se singularise par l'unité et la variété où l'on retrouve un équilibre entre ville et paysage, entre l'ancien et le nouveau.

L'inspiration de l'environnement immédiat se fait à travers la reprise du modèle de la maison à patio qui définit la composition de l'aménagement et mutualise les vides en créant une continuité de plein en front de rue (figure 69).



Figure 69: Malagueira, composition à patio. Source : <https://planterosekevin.wixsite.com/urbanismetransition>

4.2.3.5. Typologie en bande de l'atelier 5

En 1955, cinq architectes disciples de Le Corbusier dessinent la Siedlung Halen à Berne en s'inspirant de la vieille ville et en intégrant dans le paysage des maisons en bande avec différentes combinaisons.

Dans cette insertion dans la forêt, « la *standardisation ne doit pas limiter l'invention architecturale* ». Le plan masse se compose de deux types de parcelles de 120m² et 180m², les rues sont piétonnes en dehors de celles qui desservent le garage. Il s'adapte à la topographie du site en épousant la pente et en dirigeant les salons vers le paysage. La régularité, la standardisation et la rationalité de la forme ne limitent pas la créativité (figure 70).

Cet ensemble demeure à nos jours un « monument » de l'architecture contemporaine. Le numéro 07 de la revue « *Architecture, forme, fonction* » de l'année 1958 consacre un article à ce projet le décrivant ainsi : « *Du fait que les maisons sont contiguës et qu'elles n'ont pas de vis-à-vis, on ne perçoit pas la présence du voisin. Alors que les petites maisons des quartiers dits « de villas » offrent souvent un aspect étriqué, les maisons de Halen, tout en restant parfaitement individuelles, s'intègrent dans un tout architectural, composé de groupes de maisons qui forment des rues et des places* » (Scabert, 2008).

Une attention particulière est portée aux allées, aux ruelles et aux espaces communs pour concilier l'équilibre de l'intime et du public. Une typologie variée de 79 maisons et maisonnettes groupées en rangée face au paysage distingue cette « nouvelle colonie ».

Le site se trouvant à 5 km de la ville, des services communs sont également proposés tels que des magasins, restaurants et même une piscine et des terrains de jeux (figure 70). « *Les rues sont réservées exclusivement aux piétons, les voitures n'allant que jusqu'au garage (avec distributeur d'essence), situé à l'entrée de la cité. Sur la place se trouvent un magasin d'alimentation et un café. Huit boxes à lessive desservent toutes les maisons. Le chauffage et l'eau chaude sont distribués par une centrale* » (Scabert, 2008).

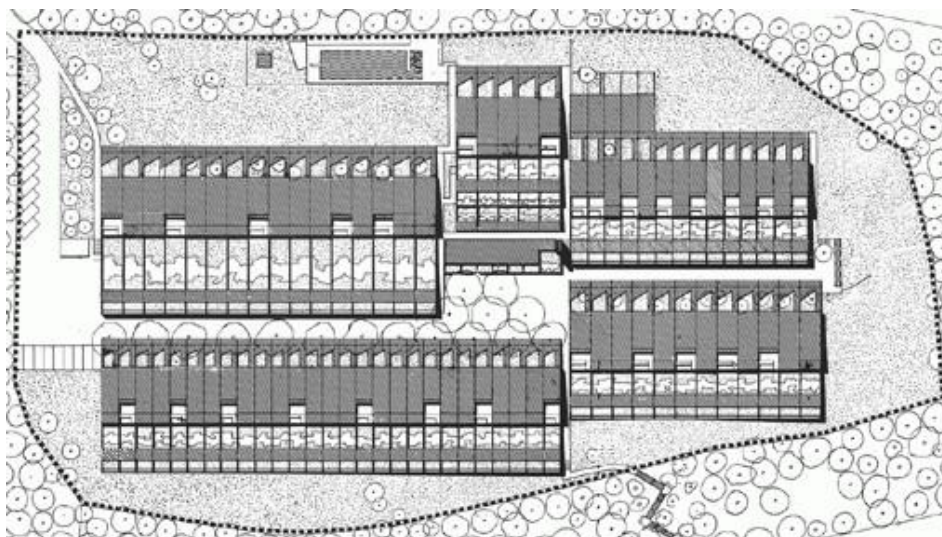


Figure 70: Halen, paysage agreste et intégration de la bande. Source : <https://fr.wikiarquitectura.com>

Le système constructif de murs porteur définit une trame de 5 m de largeur pour les grandes maisons et 4m de large pour les petites. Les maisons distribuent trois niveaux, le niveau intermédiaire est accessible depuis la rue s'ouvre sur le patio qui sépare la maison de la rue et donne directement à la cuisine en continuité avec le salon. Ce dernier est en contact visuel avec la nature. Les niveaux inférieurs et supérieurs contiennent les chambres, les surfaces des maisons varient de 215m² à 168m² et peuvent regrouper de trois à six chambres, « *ceux qui ont acheté leur maison avant ou pendant la construction ont eu la possibilité d'exprimer leurs vœux individuels* » (Scabert, 2008).

4.2.3.6. Typologie plurielle : en feuille, en grappe, en peigne

Dans la composition en feuille, le lotissement s'organise autour d'un axe principal comme la nervure d'une feuille dont partent les voies ramifiées, cette structure crée un système arborescent qui favorise la desserte interne.

Dans la Typologie en peigne, le bâti s'implante le long d'un axe linéaire principal qui « *distribue les voies secondaires, perpendiculaires ou obliques, les bâtiments sont implantés de part et d'autre* ».

(Hénault et al.2017). Dans la typologie en grappe, la forme propose un réseau viaire organique dans lequel les constructions peuvent être groupées autour de places et placettes. Le quartier peut être structuré en unités groupées (figure 71).

À titre d'exemple, aux abords d'une voie périphérique, le lotissement à Affreville est une typologie axiale et symétrique qui se dessine le long d'une promenade centrale. Cet axe de composition est exclusivement piéton, la zone des villas est complètement détachée de la zone des immeubles, l'espace des jeux se situe au bout de la perspective. Dans le groupement de maisons individuelles à Brioude, une composition mixte en bande et en feuille propose d'occuper le terrain en réservant de grands espaces à la verdure. Un groupement de trois maisons autour d'une cour distingue ce lotissement (figure 72).

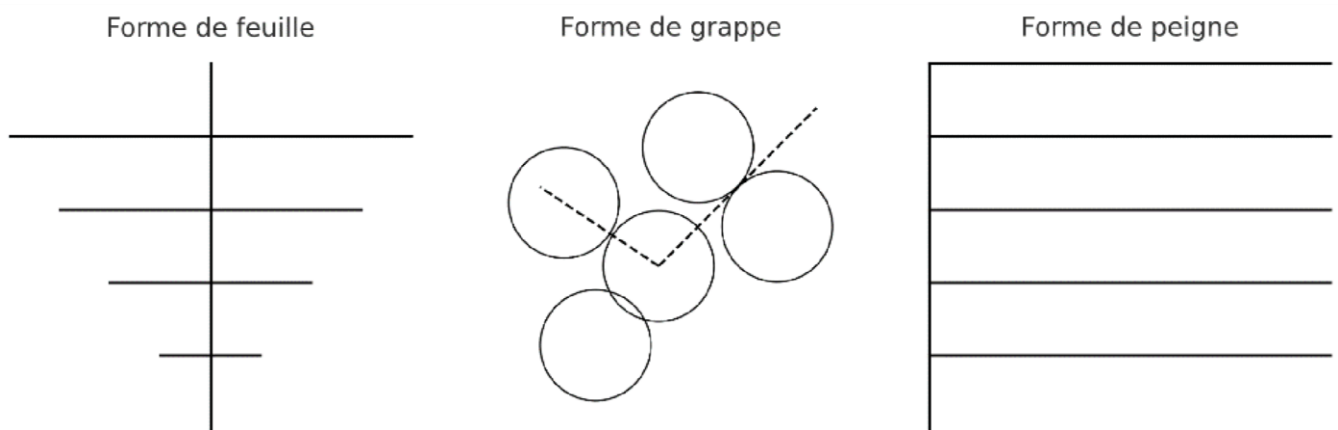


Figure 71: figure de composition : en feuille, grappe et peigne. Source : Hénault et al.2017

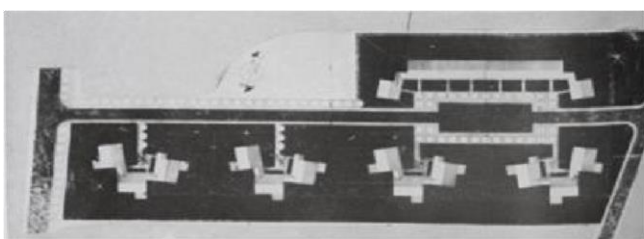


Figure 72: composition en feuille et en peigne. Source : les chantiers nord-africains. Année 1955. Pierre Laborde p. 21. Marcella Thuillière et Nicholas Di Martino. p. 14.

4.2.4. Maisons et jardins : une relation controversée (Nimby & Bimby)

Le plaisir d'habiter une maison individuelle est généralement associé à cette condition : pouvoir en faire le tour, posséder quatre façades et profiter du jardin. Cela étant, la maison individuelle, essemblée par nature au milieu de sa parcelle, n'est plus guère défendable du point de vue de la gestion de l'énergie, de l'environnement et du paysage. Partout dans le monde, la maison individuelle a cette capacité de concilier l'espace fermé et l'espace ouvert, elle a cette ambition déjà soulevée comme étant utopique et irréalisable : « *prétendre fournir dans le même emballage la commodité de la demeure urbaine et les agréments de la maison des champs ne serait qu'un mythe* » (Chermayeff et Alexander, 1977).

Vivre dans une maison individuelle suppose forcément vivre dans des espaces généreux ayant une relation avec l'extérieur. Si la forme du patio n'est plus plébiscitée, le jardin et la cour demeurent des constantes dans la conception des nouvelles maisons. Le rapport à la rue est distancié par le retrait en façade principale, le fond de la parcelle est partagé par une cour ou un jardin. Depuis peu, et par rapport au développement durable, un fait nouveau est soulevé : l'intégration des surfaces de jardins dans la comptabilité réglementaire de l'artificialisation des sols a été retenue par le gouvernement en France. Les nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi Climat et résilience viennent percuter l'imaginaire du pavillon avec jardin, considéré lui aussi comme surface artificialisée. Un ministre français déclare : « *le modèle, à l'ancienne, d'un pavillon avec jardin dont on peut faire le tour, nous mène à une impasse.* »

Un procédé initié en 2009 par Benoit Le Foll et David Miet, appuyé sur des travaux anciens sur l'étalement urbain en 1987, contribue à inscrire les grands lotissements de villas dans une démarche durable et responsable. Selon Biau et al. 2015, la pratique de la densification a déjà été abordée dans des travaux et des articles sont publiés à partir de 2013 par G. Debizet (2013) ; S. Petitet (2013) et C. Callais (2015). Cette urbanisation douce tente de résoudre le problème de l'artificialisation des sols. Il s'agit de diminuer la taille de son jardin par la vente et la réalisation d'un nouveau projet. Cette alternative vise à profiter d'un foncier déjà urbanisé en y incluant un nouveau projet. Le Nimby ou « Not in my backyard », ou littéralement « pas dans mon jardin », est un mouvement d'opposition citoyen de propriétaires qui refusent de densifier leurs jardins et de sacrifier leurs espaces verts. Au contraire, le Bimby, ou « Build in backyard », ou construire dans mon jardin, est la tendance contraire qui vise à densifier les surfaces non bâties pour éviter l'artificialisation excessive des sols et la consommation nouvelle de terres. Il s'agit d'exploiter les grandes surfaces de jardin et de proposer aux propriétaires de participer à la réduction de l'étalement urbain.

4.3. MAISONS INDIVIDUELLES EN ALGÉRIE : FORMES, HÉRITAGE ET RÊVE

4.3.1. Héritage et mutation : de la maison à patio au haouch

4.3.1.1. La maison à patio

Avant la colonisation, le modèle dominant de l'habitation individuelle est celui de la maison à patio qu'illustre la casbah d'Alger (figure 73). Un héritage important relatif aux médinas en Algérie témoigne de la présence de cette riche typologie dans la maison mozabite ou celle de la casbah à Alger. La maison à patio est décrite comme étant une *forme originale* et doit être protégée car elle est capable de satisfaire aux besoins d'hygiène et de repos (Soccard, 1945c, in Frey, 2010).

Cette maison est inscrite dans un tissu irrégulier avec le fourmillement d'un réseau arborescent de voies qui s'achèvent en impasses. Elle constitue le noyau essentiel et génère la forme urbaine par agglutination, continuité et densité (Ravéreau, 1989). La composition du tissu doit tenir compte de la mixité de ces deux types de typologies pour éviter « *l'indiscrétion des immeubles plongeant dans les cours intérieures* ».

Pour envisager les nouveaux lotissements, il est soulevé que les artisans algériens ont gardé leur préférence de la maison traditionnelle à patio, Il est alors recommandé de ne pas mélanger les typologies d'immeubles et de maisons à patio dans le tracé parcellaire (Soccard, 1945c, in Frey, 2010).



Figure 73: Plan viaire d'Alger en 1830. Source : Ravéreau, 1989, p.46

La maison à patio est un type consacré qui articule des espaces importants et se caractérise essentiellement par son espace central ou le *wast-ad-dar* qui est fondamental dans la configuration spatiale, espace de circulation, de distribution des pièces ou *biouts* et de vie commune, il donne à la maison un caractère introverti baigné de lumière et soustrayant tout autre source d'ouverture en façade. La terrasse ou *stah* est aussi un espace important dans la composition spatiale de la maison et dans le rôle qu'on ne démontre plus par rapport à l'aération du volume et le domaine intime de la femme. La *skiffa*, une sorte de vestibule est un espace de transition, un seuil qui marque la limite spatiale entre le dehors et le dedans de la maison (figure 74). Evoquant les médinas du Maghreb, Pinson révèle le potentiel de ses espaces extérieurs et intérieurs à l'exemple de la cour intérieure qui cache des « *trésors de l'architecture...rigueur de la géométrie, richesse de la décoration* » (Pinson, 1991).

Rachid sidi Boumediene a déjà annoncé la perte de ce modèle architectural. Cette perte est liée aux nouveaux tracés urbains coloniaux et post-indépendants. Les nouvelles structures urbaines et les nouveaux modèles importés de la métropole ont développé de nouvelles typologies où l'introversion est abandonnée au profit d'une nouvelle relation côté cour/côté jardin et une façade extravertie (voir chapitre lecture morphologique et architecturale du lotissement ordinaire).

Semmoud (2007) dresse une typologie architecturale et typologie d'appropriation. Elle distingue à Alger onze modèles architecturaux, huit modes d'habiter et quatre types d'habitat : la maison commune, la maison familiale, l'immeuble familiale modeste et l'immeuble familiale riche. Des typologies similaires et complémentaires sont évoquées en intégrant pour la ville d'Oran les maisons de maître, le haouch et la villa.

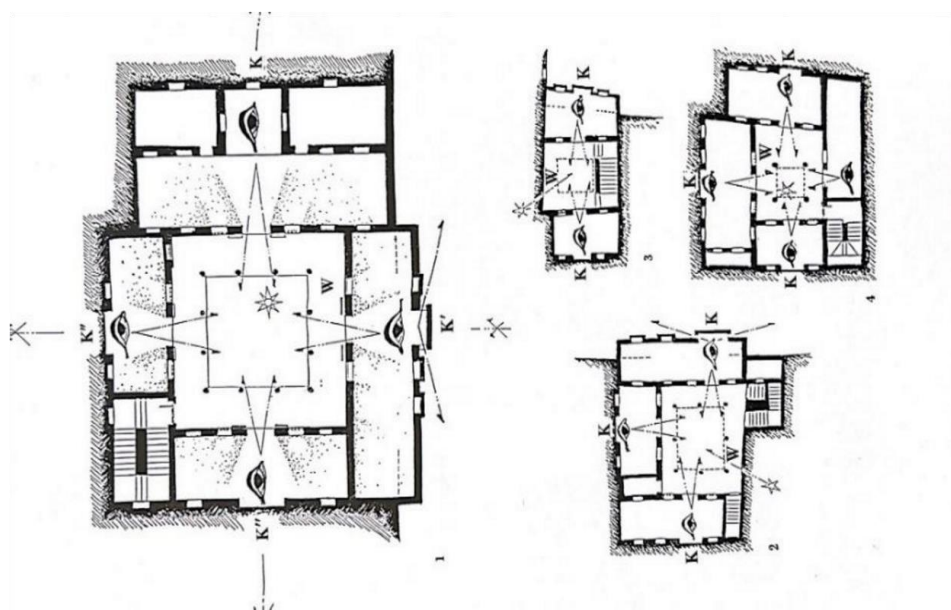


Figure 74: Alger, maison à patio de la casbah. Source : Ravéreau, 1989, p.64

4.3.1.2. La maison de maître

La maison individuelle se décline également en maison de maître. La maison de maître est constituée d'un rez-de-chaussée uniquement contrairement à la villa qui regroupe un ou deux niveaux (Mouaziz, 2022).

4.3.1.3. Le Haouch

Le haouch est un mot en dialecte algérien, qui signifie une maison construite, où les pièces s'organisent autour d'une cour, cette appellation figure dans les travaux de Lakjaa Abdelkader (1992). Dans cette disposition spatiale, « L'appropriation dans l'habitation traditionnelle repose sur les qualités des espaces intérieurs qui n'ont pas une fonction précise mais plutôt une suggestion de diverses pratiques spatiales. La polyvalence des espaces aussi bien journalière que saisonnière permet une adaptation pour toutes les pratiques. » (Meghraoui, 2006). Les trois typologies de maisons, villas et maisons de maître se retrouvent dans les quartiers centraux et périphériques d'Oran (figure 75).



Figure 75: villa, maison de maître et haouch. Source : Mouaziz, 2022

4.3.2. La villa contemporaine : spécificités et contraintes

Pendant la période coloniale, le choix typologique est lié à la catégorie sociale, ainsi, « Pour les familles évoluées, pas de question : les mêmes types que pour les Européens, immeuble ou villa selon la composition familiale » (Soccard, 1945c, in Frey, 2010).

Par rapport à la ville d'Oran, « Est appelée villa toute construction à usage principal d'habitation construite sur une parcelle de terrain d'un lotissement ou d'une coopérative. La superficie du terrain peut varier de 120 à plus de 3000 mètres carrés et les travaux sont réalisés par le propriétaire lui-même ou sous son contrôle en faisant appel à un maçon ou à une entreprise de bâtiments selon ses moyens et la complexité de la construction » (Mouaziz, 2022).

Nous pouvons décomposer le processus de la construction de ces maisons, après l'acquisition du lot de terrain, le propriétaire recherche un architecte pour l'exécution du projet, suit alors la demande du permis de construire auprès des services d'urbanisme pour l'obtention du permis de construire. Cette étape est définie dans le décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Enfin arrive l'étape de la recherche d'une équipe de maçons ou d'un promoteur pour la réalisation de l'ouvrage. Cette pratique courante de nos jours était envisagée autrement dans les années 1980, le recours à un architecte ne se faisait pas obligatoirement par le propriétaire du terrain. La relation maître d'œuvre et maître d'ouvrage était détournée par le technicien qui faisait l'étude des plans et faisait signer le projet par un architecte agréé pour l'obtention du permis de construire. Beaucoup de villas et de maisons ont été construites par des ouvriers et des 'sachants' capables de traduire le désir de leurs clients à travers l'assimilation des procédés de construction de la trame en poteaux-poutre.

De nos jours, en Algérie, l'intervention d'un architecte est obligatoire pour la délivrance du permis de construire, notons qu'en France par exemple, pour une surface de moins de 150m² en milieu urbain et 800m² en milieu agricole, l'intervention d'une 'main habile' ou celle d'un architecte n'est pas une obligation, le propriétaire peut signer le plan lui-même. (Voir décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dépenses de recours à un architecte).

4.3.2.1. Des aspects réglementaires de l'insertion

Des règles d'urbanisme régissent l'implantation de ces maisons à l'intérieur des parcelles :

- Une implantation de la maison à trois mètres de recul vis-à-vis de la limite entre la voie publique et la parcelle privative.
- Une construction sur limites séparatives (les limites entre deux parcelles privatives) ou à trois mètres au moins de celles-ci.
- Une emprise au sol de 50% maximum de la construction par rapport à la surface de la parcelle.

Cette réglementation suppose qu'un tissu urbain identique se retourne de l'autre côté de l'espace public (en miroir relativement à l'axe de la rue), avec une rue de onze mètres de profil une chaussée de six mètres pour une circulation automobile en double sens, ainsi qu'une bande de stationnement et deux trottoirs latéraux).

Le dossier de dépôt de permis de construire ne comprenait pas de notice de calcul pour une maison individuelle. Les calculs de bâtiments ne concernaient que les immeubles ou les grands édifices.

Depuis le tremblement de terre qui a touché la ville de Boumerdes en 2002, la notice de calcul est devenue une obligation pour toute demande de permis. Toutes fois, cette obligation a des limites par rapport au volume global de la maison.

L'architecte Sahraoui déclare dans le tome 1 de son ouvrage des 100 maisons individuelles : « la seule manière d'éviter de joindre une note de calcul et analyse de sol au permis de construire est de rester dans tous les cas sous la barre des onze mètres calculés depuis le niveau du sol jusqu'au faite du toit, la hauteur étant calculée à partir de la cote du terrain la plus élevée » (Sahraoui et al. Tome 1).

4.3.3. Maisons de rêve : entre utopie et réalisation

Dans le catalogue de l'architecte M'hamed Sahraoui, des maisons aux noms évocateurs (*Le Petit Havre, Atlanta, l'Arcadie, Beverly Hills...*) sont conçues sans contraintes urbaines, des *maisons quatre faces* où l'exploit est celui de la réussite fonctionnelle et formelle. La surface des parcelles varie de 300 à 5000m², le rapport plein-vides est variable également.

La *grande maison familiale* est prévue dans une parcelle de 5000m² avec une emprise au sol de 1230m². Le choix de mettre l'exemple iconique de la Fallingwater dès les premières pages avec un extrait de Frank Lloyd Wright témoigne sans doute de l'inspiration de l'architecte Sahraoui et de ses préférences pour l'architecture domestique américaine (figure 76).



Figure 76: villa Atlanta. Source : M'hamed Sahraoui, p.82

Faut-il rappeler qu'une copie de cette maison est construite par l'architecte dans la région algéroise ? Les maisons isolées à R+2 sont en toiture en pente en grande majorité, le deuxième niveau est destiné à l'enfant aîné qui pourrait désirer se retirer seul et se détacher de la famille à l'âge adulte.

Dans le tome 1 du catalogue, tous les plans sont accompagnés d'un descriptif relevant de la qualité des espaces et de leur topologie. L'escalier, pièce maîtresse de la composition, est présenté comme l'atout principal de la distribution du plan, la centralité est mise en avant comme étant une qualité spatiale. La variété typologique fait appel à la variété des formes qui revient à concevoir des maisons où la seule contrainte est fixée par l'architecte lui-même (figure 77).



Figure 77: Villa Corinthe Green. Source : M'hamed Sahraoui, p.104

De la maison à *neuf cases* comme le modèle de l'*Arcadie*, ou celui triangulaire de l'*Atlanta*, à la forme circulaire de la *Corinthe Green*, l'architecte justifie son geste : « cette *architecture n'est pas l'aboutissement d'une recherche par un créateur à l'esprit tortueux. Il s'agit ici simplement de laisser courir le crayon en se disant, si tout fonctionne, pourquoi pas ?* » (Sahraoui et al. 2005).

- ***Les maisons jumelées à Coco plage (Boumerdes)***

Un seul exemple de maisons jumelées est présenté dans le catalogue. Il s'agit d'une étude pour un promoteur immobilier promo 2000 (figure 78). La surface d'une parcelle est égale à 300m², l'emprise au sol est de 120m² et la surface habitable est de 250m². L'architecte semble regretter la petite taille du terrain pour dupliquer le modèle type de la maison, il affirme : « *cette modeste opération aurait sans doute gagné à être étendue sur un site plus vaste pour constituer une grande résidence balnéaire* » (Sahraoui et al.2005).



Figure 78: Villa Corinthe Green. Source : M'hamed Sahraoui, p.104

Conclusion

De la maison isolée à la maison en bande, diverses typologies sont explorées pour mieux comprendre la parcelle agglomérée comme modèle de composition urbaine. Les maisons iconiques révèlent le secret de la composition et le maintien de certains principes de partition. L'habitat individuel jumelé et l'habitat individuel en bande se déploient horizontalement et suppriment les marges de recul d'implantation de la maison. La grille palladienne, depuis le 16^e siècle, est un schéma spatial, les cases définissent des espaces pris entre les murs. De nos jours, la trame structurelle règle l'écart entre axes lors de la conception, elle maintient son rôle au moment de l'exécution et disparaît une fois la maison construite. « En *devenant un réseau d'axes, le schéma à neuf cases accorde la primauté à la construction* » (Bresler et al.). Durant le 20^e siècle, les villas vont se multiplier, la structure se révèle comme étant la vérité esthétique, il ne faut pas la dissimuler, la façade doit exprimer la variété des matériaux. Le modèle à neuf cases s'essouffle, avec les architectes modernes, l'archétype palladien est revisité par le Corbusier, Sartori, les Five et Wright. Ils préfèrent certes la grille neutre, égalitaire où aucune travée ni case n'est privilégiée. Le schéma du plan est un réseau d'axes qui sert d'appui à la structure, les points porteurs ou poteaux remplacent les murs de refend, parfois, un mur porteur est envisagé pour porter l'escalier. Un mouvement apparaît dans les projets du XX^e siècle, il s'agit de la « cloison architecturée », c'est une cloison placard, une cloison bibliothèque ou encore une cloison cheminée. Les modes de vie ont changé durant le XX^e siècle, le plan libre a effacé les limites entre les pièces, l'escalier est valorisé comme étant une pièce de composition architecturale, il se met au centre de la grille et coupe l'axe principal du volume habitable. La maison de rêve algérienne s'inspire des modèles internationaux, de formes diverses, elle correspond à celui de « quatre faces » qui ne peut se développer que dans de grandes parcelles.

CHAPITRE 5 : DU LOTISSEMENT A MINIMA AU LOTISSEMENT A MAXIMA : MUTATIONS ET VARIATIONS TYPLOGIQUES À ORAN

Introduction

Le lotissement résidentiel est un outil de production de la ville algérienne, adopté depuis la période coloniale ; il est régi par des règles et des références. Il se maintient et s'adapte aux décisions politiques et diverses circulaires après l'indépendance. Ce chapitre présente l'évolution du lotissement ouvert *a minima*, sa fermeture progressive dans les quartiers périphériques de la ville d'Oran et sa transformation en lotissement fermé *a maxima*. Elle expose le passage de la fermeture a posteriori initiée par l'habitant à la fermeture a priori introduite par le lotisseur privé. Cette mutation des lotissements communaux depuis leur production dans les années 1980 aux lotissements privés produits à partir de 2010 s'exprime par des changements morphologiques profonds. La deuxième partie met en avant le territoire de la périphérie comme étant l'ancrage de ces nouvelles productions. Elle illustre les trois sites choisis à l'analyse morphologique et architecturale, présente leurs caractéristiques et affirme l'uniformité du modèle type de la maison individuelle. La maison en bande apparaît comme le modèle convoité par le promoteur.

5.1. L'AVATAR DU LOTISSEMENT : DE L'OUVERURE HÉTÉROGÈNE À L'HOMOGÉNÉITE FERMÉE

5.1.1. Le lotissement résidentiel à Oran, évolution d'un modèle

Dans son histoire, le lotissement organisé et contrôlé est un modèle urbain de la ville algérienne pendant la colonisation avec des prescriptions du génie militaire. L'urbanisme colonial d'avant 1919 est basé essentiellement sur le plan des alignements et des réserves qui permettait la production des lotissements par étape (Picard, 1989). Oran, en tant qu'une ville importante, illustre par excellence le développement des lotissements.

Après l'indépendance, l'Algérie reconduit temporairement la législation coloniale en attendant une refonte progressive des textes et lois, le pays met en place de manière progressive des mécanismes de contrôle et d'encadrement pour créer et gérer la production urbaine.

De 1962 à 1975, comme partout sur le territoire algérien, Oran connaît une période de ralentissement des extensions, cet immobilisme est principalement dû au parc de logements laissé vacant par les Européens (Benkada, 2001).

Dans la politique foncière de 1974 à 1992, l'État a mis en place des mesures de *municipalisation-étatisation* pour créer des réserves foncières et octroyer des terrains pour la réalisation de l'habitat individuel en lotissements. Ces derniers sont soumis à un cahier des charges dont la principale orientation est la surface des lots fixée à 120m² (Saidouni, 2000).

À partir de 1980, une circulaire du ministère de l'Intérieur autorise les communes à céder 200 lots par an aux différentes corporations du secteur public. L'ordonnance des réserves foncières communales de 1974 est sans conteste l'élément déclencheur de la construction des maisons individuelles. En effet, chaque commune doit délimiter un périmètre d'urbanisation qui contiendrait des terrains de différentes natures juridiques.

Après leur viabilisation, certains terrains pourraient être destinés aux investissements publics et d'autres aux particuliers en vue de construire une habitation privée. *« L'ordonnance de 1974 avait pour objectifs la maîtrise de la croissance urbaine, la préservation des terres agricoles face à l'urbanisation et à l'industrialisation, la lutte contre la spéculation foncière et par conséquent la démocratisation de l'accès au logement. Cette distribution des lots à construire s'est faite de trois manières, à travers les lotissements communaux, les coopératives immobilières et les lots isolés. Les lotissements et les coopératives immobilières sont des opérations de subdivision d'un terrain de grande tenure en plusieurs parcelles destinées à la construction de maisons individuelles et obéissant à des règles établies par la commune ou un architecte agréé dans un cahier des charges. Alors que les lotissements et les coopératives sont des créations ex nihilo à la limite de l'agglomération urbaine, les lots isolés sont des terrains libres non construits situés à l'intérieur du tissu urbain »* (Mouaziz, 2014). Entre 1974 et 1990, dans la commune d'Oran, nous relevons : *« 1192 lots isolés, 1082 lots dans 51 coopératives immobilières et enfin 828 lots dans 4 lotissements ... 75 % des lots ont une superficie comprise entre 300 et 600 m² et 11 % entre 600 et 900 m² »* (Mouaziz, 2014).

De 1979 à 1988, la voie de l'accession à la propriété foncière met en place les premières coopératives immobilières créées et agréées ; on assiste alors à une saturation et un débordement sur les communes avoisinantes de la ville d'Oran. La nouvelle politique d'ouverture économique tente de rattraper le retard dans la réalisation du logement dans les grands ensembles collectifs construits dans les zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) et l'habitat individuel de type pavillonnaire qui s'est particulièrement développé dans le cadre des coopératives immobilières. Ces dernières ont bénéficié de réserves foncières communales dégagées à partir des terrains datant de la période coloniale, en continuité de l'ancienne périphérie, constituant une nouvelle extension des anciens quartiers résidentiels tels : Saint-Hubert, cité Protin, les Palmiers, Point du jour (Benkada, 2001).

Ces coopératives offrent des lots de terrain plus petits que les derniers (1988-1990), cette réduction des tailles s'explique par l'épuisement des disponibilités foncières. La taille des lots diminue avec le temps, les premiers lots cédés sont de grande taille et peuvent atteindre 900 m² alors que les

derniers (fin des années 1980) avoisinent les 200 m². Les lots dont la superficie oscille entre 100 m² et 120 m² sont cédés dans le cadre des lotissements sociaux. La grande disparité des surfaces des lots (de 200 m² à plus de 3000 m²) est le propre des lots isolés.

Dans les lotissements ou les coopératives immobilières, la taille des lots est relativement homogène (Mouaziz, 2022). Depuis 1987, la promotion immobilière privée est autorisée, et en 1990, une nouvelle législation est définie pour faciliter l'acquisition des terrains destinés à la construction. La loi 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière, qui édicte de nouvelles règles qui privent les communes de leur monopole dans l'attribution et l'aménagement des lotissements, est accompagnée de deux autres, à savoir : la loi 90-29 du 1/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme et la loi 90-30 du 1/12/1990 portant la loi domaniale.

On assiste alors à une libéralisation du marché foncier qui donne naissance à la régularisation des titres de propriété pour l'autoconstruction ; les promoteurs immobiliers peuvent d'ores et déjà acquérir des terrains, les viabiliser, les construire et les commercialiser, la périphérie devenant un terrain de prédilection du lotissement *ordinaire*. La taille des lots se précise de plus en plus, une circulaire³⁴ ministérielle de 1992 stipule que : « *la superficie moyenne souhaitable des lots à céder doit avoisiner 150 m² dans les régions du nord du pays...les lots de petites tailles devront être privilégiés et que les surfaces maximales du lot ne devront pas excéder 400m² au nord du pays* » (Souami, 2003).

Dès 1994, la loi des finances facilite la délivrance du permis de lotir ou de construire. Le processus de cette relance de promotion foncière se structure et met en marche trois types de lotissements : le lotissement social et individuel pour l'autoconstruction, le lotissement pour les logements collectifs et sociaux et le lotissement pour le logement évolutif. Le secteur *non public* et *hors social* ne se trouve pas encore défini, la priorité reste le lotissement social (Souami, 2003).

Selon Cléménçon, la production *ordinaire* périurbaine est actionnée par des acteurs privés avec une échelle plus modeste et s'oppose à de « *grands modèles urbains et architecturaux* » ; elle ne résulte pas d'une opération d'urbanisme majeure. Elle est le résultat d'une politique foncière favorable à l'émergence de lotissements de maisons individuelles installés dans des zones vouées au domaine agricole, qui transforme le paysage de la périphérie et accélère l'étalement urbain (Cléménçon, 2015). Si on tente une comparaison avec cette définition, nous pouvons trouver localement un procédé similaire.

³⁴ Circulaire ministérielle N°177 SPM/HAB/92 du 21/07/1992, relative à la relance de la promotion foncière.

À Oran Les nouveaux lotissements peuvent être qualifiés de production ordinaire. Il faudrait attendre la mise en œuvre du 2^e plan quadriennal (1974-1977) pour voir la ville se doter d'un plan d'urbanisme directeur (PUD) approuvé en 1977. Ce PUD avait tracé les grandes lignes du futur développement urbain et les principales options de l'extension spatiale.

La périphérie reçoit l'habitat individuel des lotissements dit à *minima* en premier, suivi des lotissements dit à *maxima*. Deux lotissements *a minima* de la cité Djamel et El Mordjane nés de la coopérative immobilière expérimentent la fermeture de manière progressive à partir des années 2000. Ils se distinguent par leur caractère insolite de l'enclosure et se retranchent de l'espace public pour préserver une autonomie d'accès et de fonctionnement. Ils introduisent l'unité de base qu'est la parcelle, héritée d'un passé agricole, avec une multiplication d'un même modèle de maison individuelle. Ces lotissements d'autoconstruction, au départ ouvert, se sont dotés ultérieurement de la fermeture, le gardiennage ne concernant qu'un cas sur deux.

En 2002, la première expérience de fermeture *a posteriori* du lotissement de la cité Djamel par des grilles installées par les résidents a suscité la curiosité et l'intérêt des habitants des quartiers limitrophes et a sans doute amorcé le début de la création et de la commercialisation de lotissements fermés. En 2004, la deuxième expérience de la fermeture de la résidence El Mordjane franchit un nouveau seuil dans l'aménagement avec l'installation d'un système de gardiennage jour et nuit et l'autogestion de l'enclos (Zellat, 2006). Depuis ces fermetures *a posteriori*, les promoteurs privés ont affiché des programmes de lotissements où la fermeture est le premier critère de présentation du projet.

À ce jour, Oran compte six³⁵ lotissements privés dont quatre sont achevés ou en cours de réalisation, portant le nom de cité ou résidence : *Mouhcin*, *les Dahlias*, *Hélios*, *la Perla*, et deux chantiers sont récemment lancés : *Ben Melissa Promotion* et *Les Aquarelles de Kristel*.

5.1.2. La résidence El Mordjane, une fermeture *a posteriori*

La résidence El-Mordjane dont le nom figure sur le mur de clôture placé à proximité de la porte d'accès est marquée par une grille et un poste de contrôle visible depuis la barrière. Cette résidence, qui a fait l'objet d'analyses dans une précédente recherche en 2006, se trouve en proche périphérie après le troisième boulevard périphérique dans la commune d'Es-Senia. Cette commune a distribué ses terres dans le cadre de lotissements ou de promotions immobilières à une prédominance d'employés et de cadres du secteur étatique, elle « ... *va se spécialiser dans la production des*

³⁵ Une typologie mixte de maisons individuelles et de logements collectifs est exclue de ce décompte, il s'agit du groupe Eriadh de l'entreprise Hasnaoui où le périmètre de toute l'emprise est clôturé.

lotissements dès 1986... son contenu social dominé par des classes moyennes et aisées » (Bendjelid, 1997).

Une pré-enquête avait permis de constater que la gestion de cette résidence est assurée par une association composée de membres de voisinage. Au nombre de 92 propriétaires dont 72 avaient achevé leurs maisons individuelles en 2004, les propriétaires de la résidence El-Mordjane ont constitué des représentants et un président pour discuter régulièrement des préoccupations communes. Ces dernières concernent l'entretien et l'embellissement de leur lotissement. Les préoccupations majeures étant la sécurité des biens ainsi que la création des espaces de jeux pour enfants (figure 79).



Figure 79: plan et photos du lotissement El Mordjane. Source, auteure, 2006

Composée selon une trame rectangulaire, régulière et un alignement le long des voies de desserte intérieures, la résidence regroupe des maisons de même type en rez-de-chaussée avec deux étages. La grille rectangulaire des voies dessine des îlots de la même forme qui se terminent en impasses. Les voies de desserte s'organisent selon une hiérarchie de parcours : route principale, route secondaire, accès privé, impasse. Les espaces verts sont insérés dans la continuité du parcellaire, ce sont des unités non bâties clôturées avec une haie en bois et aménagées avec bancs et luminaires.

Depuis l'accès à la résidence, un mur de clôture fait preuve d'un traitement particulier le long de la voie principale. Les propriétaires ont aménagé un traitement végétal d'une largeur de trois mètres avec un module répétitif de muret, de petites haies en bois, de luminaires et de petites portes d'accès en bois donnant sur un espace vert.

Ces murets sont sans doute destinés à suggérer l'interdit de l'usage et à assurer la protection de cet espace. Un fil de barbelé continu sur toute la longueur de la clôture assure la sécurité. On retrouve aussi un cas d'appropriation collective qui s'illustre par l'aménagement en jardin d'une parcelle programmée pour être bâtie. On comprendra alors qu'au-delà de la décision de soustraire une habitation du projet du lotissement initial, qu'il existe, un réel intérêt pour la redéfinition des espaces extérieurs et espaces verts par les usagers.

5.1.2.1. La résidence El Mordjane : 20 ans après

De notre enquête de 2006, la gestion de la résidence revenait à l'association et principalement à son 'président' qui, selon un des membres, avait investi beaucoup de temps et de bonne volonté. La réflexion sur les modes de gestion a évolué au point de vouloir établir un règlement intérieur similaire dans le principe à celui des gated communities, mais se différencie par ses articles au regard du contexte social. Il s'agit de fixer les horaires d'étendage de linge (en réaction à certains usages de laisser des tapis et autres toute la journée à l'extérieur, cela montre un souci d'image), de fixer également les horaires de sortie des poubelles. Nous rappelons que certains propriétaires ont occupé abusivement des fonds de parcelles, les cas des impasses aménagées en garages construits et intégrés dans la maison pour agrandir les espaces de séjour et de cuisine.

Certaines routes de dessertes fonctionnent comme des impasses avec la particularité d'être fermées à l'extrémité non par du bâti comme l'est généralement la configuration spatiale d'une impasse, mais par un espace ouvert, vert, fonctionnant comme un obstacle, arrêtant la circulation automobile. Impasse à la circulation mécanique, passage pour piétons, cette double fonction de la desserte traduit

le désir des propriétaires d'une certaine qualité de vie. Dans ce cas, elle devient un *espace de vie collective*³⁶ où se mêlent des fonctions *circulatoires* mixtes : voitures, piétons et jeux d'enfants.

La construction d'une salle de prière sur un terrain inoccupé a toujours été une demande collectivement admise. Signalons par ailleurs que la prière en été se déroulait auparavant dans un espace extérieur proche de la grande place. En hiver, une maison inachevée avec l'autorisation de son propriétaire faisait office de 'mossala' (petite salle de prière).

De notre récent retour à observer les changements du lotissement et des espaces extérieurs, nous relevons que la loge du gardien est toujours en place, et la salle de prière commune est désormais construite (figure 80).



Figure 80: El Mordjane, loge-gardien et salle de prière. Source : auteure, 2025

Dès le départ, l'association de voisinage édifie un mur séparant l'enclos d'une poche d'habitat précaire limitrophe qui n'existe plus actuellement, et dont le terrain ainsi libéré suscite quelques conflits entre propriétaires quant à son utilisation. L'application des principes de *l'espace défendable* à notre cas d'étude se fait sur la base de ceux définis par Newman. Nous appliquons les principes de territorialité, de *surveillance* et de *localisation* pour vérifier si la résidence El Mordjane répond ou pas aux concepts de *l'espace défendable*. Nous précisons qu'un quatrième concept concernant le *refus* des caractères esthétiques dépréciateurs est écarté.

³⁶ Cette expression empruntée de la thèse de Charmes E., est reprise pour évoquer le même phénomène d'appropriation et d'extension de l'espace résidentiel à Bangkok, « *symbole de cette vie locale sud asiatique* ».

Ce dernier doit s'appliquer dès la conception du projet et ne pourra se confirmer car nous ignorons les souhaits des aménageurs initiaux de cet espace et par conséquent leur volonté d'écarter des caractères morphologiques qui risquerait de dégrader l'image du bâti.

5.2.2.2. La résidence El Mordjane à l'épreuve de l'espace défendable

Le lotissement est analysé à la lumière des paramètres définis par Newman pour évaluer le fonctionnement spatial afin de déterminer les forces et les limites de son organisation. *La territorialité* est appliquée au fonctionnement de ce lotissement, la fermeture et l'appropriation de l'espace public qu'est la rue, sa transformation en espace privé le confirme.

À l'intérieur de l'enclos le principe de *territorialité* définit les espaces de circulation par la fermeture volontaire des résidents en impasse de certaines rues secondaires.

Cette fermeture est manifestée par l'aménagement d'un écran végétal qui empêche la circulation automobile et filtre le passage piéton ou par l'appropriation de route barrée, création d'impasse et aménagement d'un espace vert.

Nous observons également qu'à l'intérieur de la résidence, avec la fermeture des rues et leur aménagement en espaces verts, règne une ambiance particulière l'été. On remarque une appropriation de l'impasse avec une extension du niveau du rez-de-chaussée. Ainsi le cul de sac se transforme en une saison, d'un espace de desserte en espace de vie extérieur avec un aménagement de chaises, bancs ou autres (figure 81).



Figure 81: El Mordjane et son espace défendable. Source : auteure, 2025. Allées plantées et barrières

La *surveillance*, autre principe de *l'espace défendable*, est appliquée par les voies d'accès minimisées et l'unique desserte reliant l'enclos résidentiel à la route nationale. La surveillance assure le gardiennage des biens immobiliers. Les gardiens se déplacent de nuit dans le lotissement.

La *localisation* de l'enclos est située à proximité d'un ensemble de logements collectifs. En principe et selon Newman, elle contribue à assurer le mélange de différentes catégories sociales. Cette proximité n'a pas été souhaitée par les résidents qui ont dès le départ tenu à clôturer le lotissement des trois côtés.

À l'intérieur du lotissement résidentiel fermé se découpent des petits voisinages, on retrouve la notion de 'mini-neighbourhoods' développée par Newman. Chaque impasse crée un petit voisinage, les impasses favorisent le contact entre propriétaires, on ne peut parler de *superblocks* comme le définit Stein car leur nombre est insuffisant. Ces culs-de-sac empêchent la circulation automobile et se transforment en rues résidentielles. Dans cet enclos, la notion de résidentialisation est liée au traitement des espaces verts extérieurs et à la gestion de ces derniers par les propriétaires. La fermeture induit un comportement responsable envers l'espace extérieur (gestion et entretien) que l'on pourrait qualifier d'appropriation collective. Elle suppose une organisation fédératrice du groupe qui aspire à parfaire et à préserver un espace commun, elle est aussi l'un des fondements de *l'espace défendable*.

Le poste de gardiennage ouvert dès 7 h 00 le matin se referme en hiver à 22 h 00 et en été à minuit. La garde est assurée par deux agents qui sont payés par l'association des propriétaires. Un jardinier permanent est engagé par l'association pour l'entretien des espaces verts et deux balayeurs assurent le nettoyage et le ramassage des ordures. Ce lotissement s'est très vite distingué dans la ville par la gestion de la fermeture, le gardiennage, l'entretien et l'embellissement extérieur : espaces de jeux, luminaires et plantations.

5.1.3. Lotissement fermé a maxima versus lotissement ouvert a minima

Nous rappelons que lotissement à *minima* est produit à l'échelle du temps long ; inversement, le lotissement à *maxima* s'inscrit dans le temps court (Cléménçon, *et al.* 2015).

Nous allons dresser une synthèse comparative des deux modes de production pour saisir les différences et les similitudes. Cette synthèse met en évidence deux logiques urbaines et

architecturales. La trame parcellaire, le réseau viaire, l’occupation du bâti, les espaces libres vont servir de base à cette comparaison.

À Oran, le lotissement fermé *a maxima* est héritier du lotissement *a minima* actionné par la coopérative immobilière en mutualisant des permis de lotir et de construire. L’évolution du lotissement *a minima* en lotissement *a maxima* s’est opérée depuis l’arrivée des aménageurs privés dans les années 2000 en maintenant des permanences : le parcellaire uniforme et le plan type de la maison individuelle sont des caractères communs aux deux modes de production.

Les modes de construction font également la différence entre les deux lotissements. L’homogénéité du lotissement *a maxima* apparaît en première ligne par rapport à l’hétérogénéité du lotissement *a minima* qui résulte des transformations successives au fil du temps. Nous nous basons sur les paramètres de Lévy (2005) pour l’analyse des deux formes de paysage (tableau 1).

Tableau 1: forme du paysage des lotissements *a minima* et lotissements *a maxima*

Registres du paysage	Lotissement à minima	Lotissement à maxima
Volume	Multiforme	Uniforme
Gabarit	Incohérent/Discontinu	Cohérent/Continu
Matériaux	Hétérogènes	Homogènes
Texture	Multiple	Unitaire
Jardin individuel	Présent/Détourné/ Cour	Absent/Cour
Espace public	Présent	Absent/Contrôlé

Source : auteure, 2024

De manière générale, dans les lotissements *a minima*, la division parcellaire a toujours été l’apanage exclusif des collectivités locales créée sur la base d’un cahier des charges qui définit le programme, la taille des parcelles et leur occupation. J.-P. Frey (1988), en analysant la morphologie de l’espace urbain en Algérie, confirme que « *les lotissements communaux récents correspondent à un type intermédiaire entre un habitat refermé sur lui-même comme l’habitat spontané des gens aux revenus les plus faibles, et le pavillonnaire occidental en milieu de parcelle avec un jardin de devant tourné vers l’extérieur. Autrement dit, l’emprise au sol de cet habitat des classes moyennes (voire supérieures) se réduit par un renoncement à la mitoyenneté, les espaces intermédiaires du côté de la rue s’étoffent et s’agrémentent de décoration florale ou autre, et les baies s’agrandissent même*

si l'on prend soin de se protéger des vis-à-vis car l'incursion du regard d'autrui à l'intérieur reste une intrusion » (Frey, 1988).

Dans les lotissements *a maxima* analysés, la taille de la parcelle est imposée par le promoteur qui oriente l'architecte dès le début de l'esquisse du permis de lotir avec une surface précise de la parcelle de 120m². Cette dernière est généralement attribuée aux lotissements communaux et sociaux. Tous les architectes interrogés justifient leurs choix conceptuels depuis l'implantation et la composition des parcelles par le cahier des charges, alors que les services techniques des mairies nient en avoir un de spécifique pour l'aménagement des lotissements privés. Dans les lotissements *a minima*, l'archétype de la maison détachée implantée et entourée d'un jardin est différent de celui des lotissements *a maxima* avec le système de la rangée ou de la bande. Cette dernière, selon la définition de Gibberd, est constituée d'un minimum de trois maisons avec le même caractère architectural ou d'un assemblage de maisons différentes, le facteur commun étant l'alignement, la mitoyenneté et la répétition (1972).

Dans les lotissements *a minima*, le rapport à la rue est codifié par rapport à la hiérarchisation des dessertes, des recommandations sont précisées aux aménageurs pour qu'ils trouvent une orientation dans leur conception. Le ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement fixe les règles de l'aménagement des lotissements en stipulant que : *« Les ruelles ou impasses, ces voies doivent être accessibles de façon occasionnelle. Elles peuvent l'être de façon ordinaire mais les véhicules devront aller au pas sans avoir de priorité par rapport aux piétons. Leur emprise minimum doit être de 5 m et leur longueur maximum de 50 m avec possibilité de retournement s'il s'agit d'impasse et de 120 m environ si ce n'est pas le cas. Elles doivent déboucher en principe sur des rues principales ou secondaires. Elles seront traitées sans trottoir avec de préférence un seul caniveau et auront un revêtement différent de celui des rues principales ou ordinaires. Les véhicules y accéderont en montant sur le trottoir, ceci pour bien marquer leur caractère particulier »* (In, L'aménagement des lotissements, recommandations, MUA, 2003, p. 105).

Ces recommandations ont servi à aménager les lotissements, à Oran. Dès le début des années 90, des lotissements sont créés sans viabilisation et sans permis de lotir pour pouvoir atteindre les 100 000 lots prévus par le ministère de l'Habitat à l'échelle du territoire. Cette précipitation à la réponse politique urbaine centrée sur la promotion foncière a vu naître des lotissements sans études et sans aménagements (Mouaziz, 2014). Dans ces lotissements dits *a minima*, le plan type devait à l'origine assurer la cohérence de l'ensemble avec des prescriptions précises de l'alignement, du gabarit, de la codification de l'emprise au sol par rapport au fond de parcelle ainsi que les règles de mitoyenneté.

L'occupation de la parcelle a subi de multiples altérations : « des ajouts imprévus » non conformes au plan perturbent la qualité architecturale et paysagère au profit de pièces supplémentaires, le jardin privatif prévu par l'architecte est détourné de sa fonction initiale pour se transformer en une « cour bétonnée » (Bendjelid, 1997). Dans ces lotissements *au minimum*, chaque propriétaire a pris la liberté de choisir son occupation et son architecture sans tenir compte des cahiers des charges qui ne sont qu'une formalité administrative. Parfois, « *les habitants construisent leurs maisons et occupent leurs logements sans les autorisations réglementaires (permis de construire, acte de propriété et certificat de conformité). Il en découle des quartiers sous-intégrés que les populations aménagent sommairement à leurs frais. Depuis, les habitants sont en attente de l'intervention de l'agence foncière pour finaliser les travaux de viabilisation mais surtout pour leur délivrer les actes de propriété qu'ils réclament depuis leur installation dans les nouveaux quartiers* » (Mouaziz, 2016).

Dans les lotissements, *a minima* chaque habitant intervient individuellement dans sa maison, qu'il s'agisse de la façade, des volumes ou de l'organisation intérieure, sans prendre en compte l'esthétique urbaine globale. Cette liberté d'action se traduit par une volonté d'appropriation et engendre souvent des disproportions marquées entre les habitations, l'ensemble se fragmente et perd en cohérence au détriment du paysage (figure 82).



Figure 82: fond de parcelle des lotissements *a minima* à Saint Hubert (rehaussement, rajout et artificialisation des jardins).
Source : auteure, 202

Dans les lotissements *a minima*, le modèle traditionnel ne trouve pas de place dans les nouvelles maisons. « *Ce nouveau logement ne reproduit presque jamais, sauf chez quelques nostalgiques en quête d'authenticité, le modèle traditionnel de la maison aux murs extérieurs aveugles et sobres, et aux pièces organisées autour du wast dar ou patio. Il ne respecte pas non plus le plan de masse lorsqu'il est produit dans le cadre de coopératives immobilières soumises au permis de construire collectif* » (Semmoud, B., 2009).

Aujourd'hui, le lotissement *a minima* se distingue par la multiformité, la disparité architecturale, et par la surabondance des matériaux³⁷ en façade. Cette incohérence se lit par la juxtaposition de différentes textures, le mélange des couleurs ainsi que les discontinuités des gabarits après rehaussement informel du volume autorisé (figure 83).



Figure 83: disparité architecturale des lotissements *a minima* à Protin. Source : auteure, 2024

Le lotissement *a maxima* est identifié par l'homogénéité, l'unité du fragment et la répétitivité. Il se distingue par la rigueur de l'alignement et de la mitoyenneté, la répétition de l'unité parcellaire et du modèle de maison avec le même rapport plein/vide, la même hauteur et par l'uniformité des couleurs et des matériaux.

Le lotissement *a maxima* se dote d'un poste de contrôle et de quelques aménités, telles qu'un hôtel ou une salle de sport accessibles depuis la voie publique. Si dans le lotissement *a minima*, et dans les espaces de la ville en général, le sentiment d'insécurité a toujours conduit à l'usage excessif des

³⁷ Dans ces lotissements promotionnels à *minima*, l'utilisation excessive de divers matériaux de construction est le fruit de la subvention de l'Etat et des prêts avantageux pour la construction dans les années 1970-1990 (Bendjelid, 1997).

barreaux aux portes et fenêtres, « *les hauts murs, parfois surmontés de fils barbelés ou de tessons, sont autant sinon plus des remparts sécuritaires que l'expression d'une quête d'intimité familiale* » (Bendjelid, 1997). Désormais, dans le cadre du lotissement *a maxima*, la façade s'affranchit de ce surplus, la clôture et le gardiennage les remplacent.

L'écart entre les deux modèles de lotissements s'illustre aussi par rapport à l'aménagement des espaces libres. Le lotissement ouvert *a minima* est inscrit dans le quartier et profite des espaces extérieurs prévus par la commune, tandis que dans les lotissements *a maxima*, les espaces libres servent uniquement aux voies de desserte, les espaces de rencontre (placette, place, jardin...) sont quasi-inexistants. Cette mutation du lotissement *a minima* ouvert au lotissement *a maxima* fermé s'est accompagnée d'un changement significatif de la forme du lotissement et de la maison individuelle (figure 84).

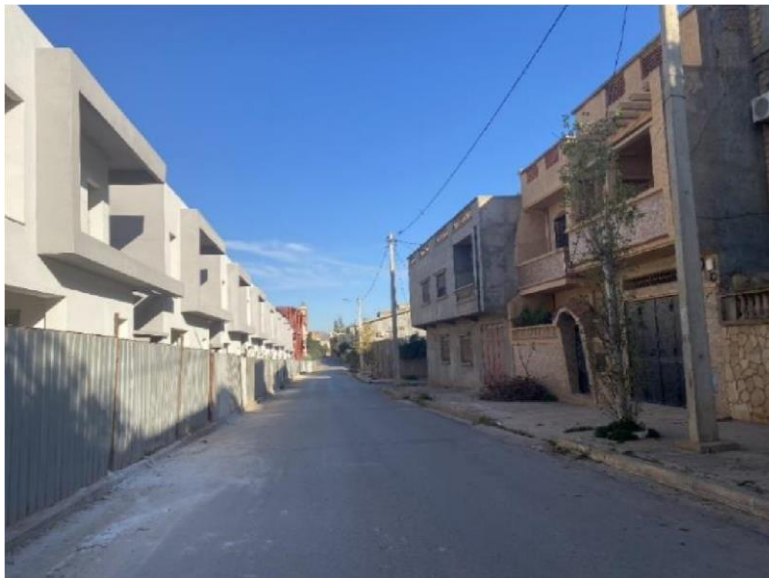


Figure 84: à droite : lotissement *a minima*, à gauche : lotissement *a maxima* Quartier Es Senia, la rue qui sépare le lotissement la perla du lotissement ordinaire. Source : auteure, 2024

5.2. TYPOLOGIE DES LOTISSEMENTS A MAXIMA

5.2.1. Le péri urbain, un terrain de prédilection des lotissements *a maxima*

Le concept du périurbain ne désigne pas de formes précises mais des espaces éloignés des centres constitués, il se caractérise par de faibles densités, une plus faible occupation des sols et une inversion du rapport plein/vide, des tissus discontinus. Le périurbain peut être absorbé par la ville-centre, il est un état transitoire dans le processus de transformation et d'évolution de la ville. Dans ce périurbain, nous retrouvons une urbanisation diffuse et une urbanisation groupée. Urbanisation

diffuse : se distingue par des constructions dispersées, éparpillées et de faibles densités. L'urbanisation groupée se caractérise par un plan-masse au parcellaire étroit et des critères paysagers (Allain, 2004).

Deux moteurs essentiels à la croissance urbaine en Algérie ont été pendant longtemps partagés par l'habitat collectif étatique et l'habitat spontané. Dans sa lecture de l'espace périurbain, Messahel (2000) distingue des modes opératoires dans la fabrique du périurbain résidentiel. Dans cette classification des modes de production urbaines, nous relevons : l'habitat collectif étatique, l'habitat précaire, l'habitat collectif privé et l'habitat individuel.

Depuis 1970, Oran vit une accélération de la construction en périphérie dans la réalisation de l'habitat individuel, 240 coopératives immobilières et 5000 villas construites dans la commune d'Oran, Es Senia, Bir El Djir (Bendjelid, 1997). Les lotissements sélectionnés se trouvent en périphérie de la ville à Belgaïd et à la Senia (figure 85).

La ville d'Oran porte l'empreinte du zoning depuis la période coloniale qui définit la séparation des fonctions urbaines. En 1942, Tony Soccard établit un plan d'aménagement du village de la Senia avec des zones industrielles et des zones d'habitation pour les « indigènes et européens ». Ce village dans lequel est implanté le plus grand lotissement fermé de la ville est décrit alors comme un douar « *qui constitue une espèce de bidonville auquel la création du quartier industriel risque de donner un nouveau développement* » (Piaton et al. P.37).

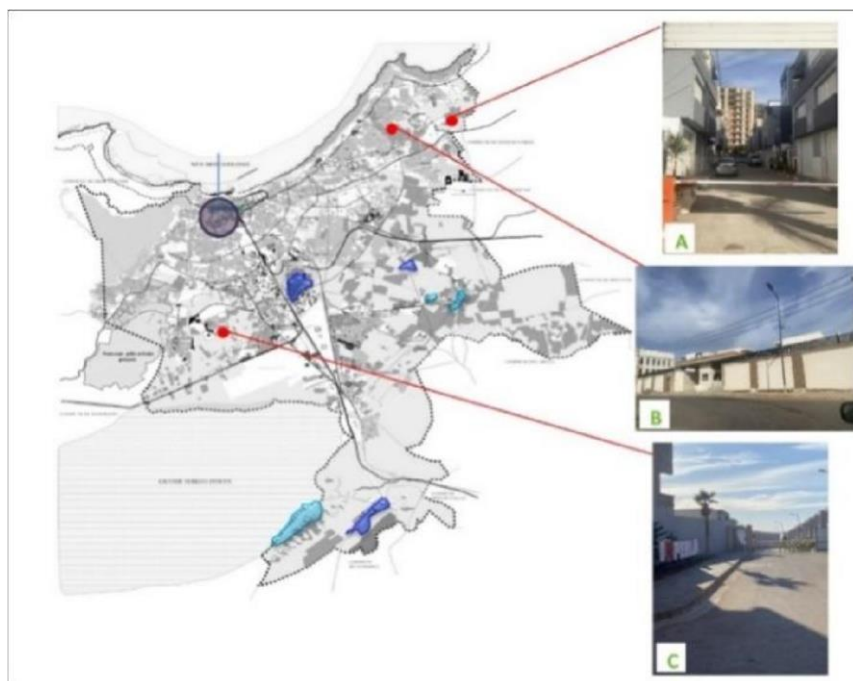


Figure 85: Plan de situation. A : Mouhcin, B : Dahlia, C : Perla. Source : plan adapté du PDAU d'Oran 2018, traité par l'auteure

Cette production périurbaine peut être qualifiée de ville ordinaire car elle est actionnée par des acteurs privés avec une échelle plus modeste. Cette production ordinaire s'oppose à de « grands modèles urbains et architecturaux » (Hermann, 2017), elle ne résulte pas d'une opération d'urbanisme majeure, elle est le résultat d'une politique foncière favorable à l'émergence de lotissements de maisons individuelles installées dans des zones vouées au domaine agricole qui transforme le paysage de la périphérie et accélère l'étalement urbain.

Depuis 1990, Oran connaît une fièvre de la construction du logement individuel pour toutes les couches sociales. Néanmoins, une frénésie particulière touche le lotissement planifié à la recherche du mythe de la villa.

À partir de 1997, l'urbanisation périphérique s'oriente vers l'est et vers le sud de l'agglomération sous forme d'urbanisation nouvelle planifiée en lotissements et coopératives immobilières par le biais de l'habitat individuel, elle atteindra les douars les plus éloignés tel Belgaid qui continue de se densifier le plus souvent par de l'habitat spontané. Ce douar est mis en avant grâce au pôle universitaire réalisé récemment et gagne de nouveaux espaces d'urbanisation. (Trache, 2017). Il devient un site attractif pour les promoteurs immobiliers pour la grande disponibilité d'assiettes foncières libres propices aux nouvelles opérations. On y retrouve aussi bien des programmes de logements collectifs que des ensembles de maisons individuelles, ainsi qu'une multiplication de lotissements privés fermés (figure 86).



Figure 86: Belgaid, les premiers lotissements résidentiels à maxima. Source : Pos Belgaid 2022 traité par l'auteur.

Le phénomène de la densification s'effectue selon trois modes : la reconstruction de la ville sur elle-même, l'exploitation d'une réserve foncière et l'extension sur les terres agricoles. Cette dernière est celle que connaît la périphérie avec l'émergence de L'habitat individuel fermé, ainsi, les lotissements sélectionnés à l'étude sont tous inscrits dans les anciens villages de Belgaid et de la Senia, qui offrent l'avantage d'avoir des surfaces agricoles, des surfaces libres à exploiter et des secteurs d'urbanisation future prévus par les POS. Aujourd'hui, dans toute la ville, nous constatons clairement la spécialisation des quartiers : la zone administrative et les différentes importantes directions régionales, la zone santé et l'émergence de cliniques aux diverses spécialités ainsi que les secteurs du logement collectif avec les différentes formules (AADL, LSP, LPA...) et la prolifération du logement individuel sous forme de lotissement ordinaire et fermé.

5.2.2. Variété des contextes, uniformité du modèle

« La ville est un objet architectural » (Castex, Céleste, Panerai), pour ces auteurs, trois niveaux de l'espace de la ville sont identifiés : un niveau global qui contient les espaces exceptionnels et les espaces public, un niveau local qui est composé de parcellaire et un troisième niveau moyen qui représente les unités morphologiques et les ensembles homogènes (quartiers et tissus urbains). Ces niveaux peuvent également constituer des sous-niveaux et des vocables sont ainsi utilisés tels le type et la typologie. Pour Rossi (1984), la typologie consiste à « postuler l'existence d'un élément

nécessaire qui joue un rôle particulier dans la constitution de la forme et représente une constante ». Dans cette recherche, la constante observée est celle de la rangée serrée de maisons que constitue la forme urbaine en forme de barre, aucun espace exceptionnel n'est relevé. Le niveau moyen qui représente l'unité morphologique demeure l'aspect essentiel dans les lotissements analysés.

Le choix des lotissements est dicté par la variété de la taille du lotissement et du nombre de maisons individuelles pour saisir les mécanismes de continuité ou de rupture avec le tissu environnant et dégager la forme urbaine. La taille des enclos résidentiels varie du petit groupement de 32 lots de la résidence Mouhcin, à 67 lots de la résidence les Dahlias et 197 pour la Perla, ne dépassant pas le nombre limite recommandé de 400 lots. Notons que la circulaire n° 5BCC précitée a précisé auparavant le nombre de lots ou parcelles pour les lotissements *a minima*. Ainsi, ceux contenant 100 lots « *devront être favorisés* » et au-delà de ce nombre, une variété de tissus est impérative avec l'implantation d'équipements ou de petits programmes immobiliers (petits immeubles) ; les grands lotissements de 400 lots et plus sont interdits.

Nous constatons que cette recommandation est bien respectée dans l'aménagement des lotissements *a maxima* car aucun écart n'est relevé dans le nombre des parcelles. Les architectes interrogés lors de nos entretiens connaissent cette circulaire, elle est souvent employée comme un moyen pour imposer une variété parcellaire à leur client. À titre comparatif, la taille de l'enclos résidentiel change d'un continent à un autre, ainsi, les plus grands se trouvent aux États-Unis avec une moyenne de 800 lots. En Europe, la taille moyenne des enclos est réduite ; en France le nombre est de 38 par enclos (Madoré, 2005). Les lotissements *a maxima* ont cette particularité de s'édifier rapidement dans le temps court, cette rapidité de l'exécution n'est pas liée à la période contemporaine.

Historiquement, la réalisation des lotissements s'est faite sur des périodes de moins de dix ans, les villes neuves du Moyen Âge se faisaient en un à deux ans (Noizet & Cléménçon, 2020).

Les trois lotissements choisis ont aussi été édifiés rapidement sur une période qui oscille entre quatre et huit ans. Le premier réalisé et habité étant la résidence Mouhcin, le chantier n'a duré que deux années. Le second, qui vient de s'achever, est celui des dahlias, qui s'est étalé sur une période de quatre ans, et le troisième, achevé en partie et en cours de chantier, est la Perla. La durée de la réalisation est proportionnelle à la taille du lotissement.

Les trois lotissements analysés sont situés entre les 4^e et 5^e boulevards périphériques. Mouhcin et les Dahlias sont situés dans la commune de Bir el Djir au *douar*³⁸ de Belgaid qui connaît une

³⁸ Douar, un terme Maghrébin indiquant un groupement d'habitations rurales.

urbanisation rapide depuis 2010 avec des promotions immobilières multiples d'habitat collectif et individuel, à l'est de la ville ; la Perla se situe dans la commune Es Senia, qui autrefois était un village agricole au sud rattrapé par la conurbation Oranaise.

Les caractéristiques urbaines et géographiques des trois sites sont différentes avec un fort paysage rural, leur diversité se manifeste à travers la morphologie du relief (zones montagneuses ou côtières), la présence d'éléments naturels (forêt, terres agricoles et proximité de la mer). Afin de mieux saisir ces différences, nous proposons une synthèse comparative (tableau 2).

- La résidence Mouhcin occupe un terrain cerné de trois murs mitoyens de 5440 m² inscrit dans une ancienne zone agricole qui se caractérise par un tissu irrégulier et de faible densité. Ce tissu présente une urbanisation diffuse et peu structurée, conséquence de l'étalement urbain et de la transformation progressive des terres agricoles. Il se distingue par une hétérogénéité morphologique, une discontinuité urbaine et une forte incohérence architecturale. Cette incohérence résulte de l'installation antérieure des hangars et entrepôts qui ont précédé l'implantation des maisons individuelles auto construites.
- Face à la montagne des lions non loin de la mer, dans un secteur affecté à l'urbanisation future où le vide domine le plein, le lotissement des Dahlias occupe une surface de deux hectares cinq cent est également implanté sur des terres agricoles. Héritier d'un paysage agricole, Le tissu est en forte mutation avec la présence de vastes poches de vides, il conserve une lecture rurale du sol mais son urbanisation s'accélère vers une transition urbaine. L'ensemble présente un potentiel architectural limité mais témoigne d'une dynamique de transition typique de la périphérie.
- À proximité d'un quartier résidentiel composé de maisons individuelles, la Perla s'implante non loin d'une zone de servitude, en lisière d'une forêt et au pied d'une falaise. Sa grande superficie, près de cinq hectares, le distingue nettement des deux lotissements des Dahlias et Mouhcin. L'environnement immédiat se caractérise par la présence de maisons individuelles issues la plupart de l'autoconstruction. Le paysage agricole ancien est effacé depuis et est remplacé par une grande hétérogénéité. Chaque propriétaire y imprime sa propre empreinte, donnant lieu à un tissu à la fois régulier dans sa trame parcellaire et irrégulier dans sa forme bâtie.

Tableau 2: Caractéristiques des trois sites

Caractéristiques	Mouhcin (2016-2018)	Les Dahlias (2021- 2025)	La Perla (2018-2025)
Taille du terrain	0, 55 hectares	2, 5 hectares	5 hectares
Nombre de parcelles et surface	32 Parcelles : Lotissement divisé en deux parties séparées : 16 parcelles de 120 m ² dans chaque enclos .	67 Parcelles : 22 de 120 m ² 38 de 200 m ² 7 de 500 m ²	161 Parcelles : 82 de 120 m ² 49 de 204 m ² 2 de 261 m ² et 28 de 320 m ²
Tissu existant et environnement	Ouvert et irrégulier (Remplissage des poches vides et urbanisation rapide depuis 2010)	Ouvert (remplissage des poches vides et urbanisation rapide depuis les jeux méditerranéens 2022). Montagne des Lions face au terrain.	Tissu résidentiel existant. Forêt et falaise face au terrain.

Source : auteure, 2024

Par rapport à cette variété de contextes géographique et urbain, l'analyse des éléments du site révèle que la topographie, la forme du terrain, le maillage élémentaire et les voies existantes, le parcellaire (agricole ou urbain) existant, l'orientation aux éléments naturels n'ont pas été pris en considération pour donner une identité particulière au lotissement. Tout en sachant que la composition d'un espace urbain, s'inscrit dans une démarche sensible pour « valoriser l'acquis par le nouveau », comme le stipule Hanning en 1973, au sens où composer c'est développer un système de forme inhérent aux spécificités du site et du paysage (in : Montillet & Blumenfeld, 2016).

Les différents lotissements que nous avons analysés présentent des formes similaires, alors qu'en principe, une diversité de contextes engendre une pluralité de solutions formelles (Cléménçon & Noizet, 2020). Cette similitude peut s'expliquer par le choix du promoteur pour qui la surface

minimale de la parcelle est le seul élément déterminant du lotissement. À ce propos, les architectes interrogés précisent que dès leurs engagements avec leurs clients, la première orientation concerne la taille de la parcelle fixée à 120m².

Cette unité est doublée et combinée ultérieurement par les architectes pour apporter de la variété au plan et surtout à la façade³⁹. Les architectes des trois lotissements précisent que le propriétaire du terrain connaît le risque de la mévente d'une grande surface, celui-ci exige, comme souligné précédemment, une surface de parcelle de 120m². Selon lui, « *les grandes maisons se vendent mal ou très lentement* ».

De notre entretien avec l'architecte de la résidence la Perla, ce dernier révèle que de multiples négociations n'ont pas réussi à convaincre le propriétaire du terrain d'augmenter la première surface des parcelles. Le dédoublement de cette première surface a été retenu après de multiples modifications. L'architecte dira : « *Nous voulions réaliser de belles maisons avec de grandes surfaces et surtout un beau jardin* ».

La variété du parcellaire peut parfois être induite par le promoteur quand il décide de s'octroyer pour lui et pour ses proches des parcelles dans le lotissement. Il devient alors intéressant de constater les grandes tailles de parcelles atteignant 500 m².

La variété morphologique de la parcelle : sa taille, sa profondeur, son occupation bâtie, et ses modes d'assemblage ne relèvent pas de la technique uniquement, mais des caractéristiques géographiques et historiques du site avec une adaptation du modèle choisi au contexte local (Cléménçon, 2015).

À cet égard, l'analyse révèle que les architectes ne tiennent pas compte du tissu agricole et du paysage environnant ; les vues dégagées vers la montagne, la forêt et la falaise restent escamotées de la conception. L'absence de composition avec les spécificités du site induit un paysage uniforme. Chaque lotissement est porté par les mêmes règles répétant les invariants de la série ; la morphologie urbaine identifiée dévoile l'utilisation de la rigueur géométrique, ainsi que celle du prototype et sa multiplication.

Dans ces lotissements réalisés en temps court, les composantes : viaire, parcellaire et trame bâtie se structurent rapidement avec des formes régulières et répétitives. La composition du plan masse est une projection hors sol ; elle est un collage d'unités homogènes de maisons individuelles avec des

³⁹ De notre entretien avec l'architecte de la résidence La Perla, ce dernier révèle que de multiples négociations n'ont pas réussi à convaincre le propriétaire du terrain d'augmenter la première surface des parcelles. Le dédoublement de cette première surface a été retenu après de multiples modifications. L'architecte dira : « *Nous voulions réaliser de belles maisons avec de grandes surfaces et surtout un beau jardin* ».

effets de symétrie et de miroir. Les architectes reproduisent les mêmes volumes et le même traitement architectural (figure 87).



Figure 87: uniformité architecturale et diversité du contexte. Source : Google Maps, photos, traitées par l'auteure, 2024

5.2.3. Des ensembles groupés à l'unité typologique

La question de l'uniformité et de la variété est relevée dès les années cinquante concernant la production des lotissements. Dans un numéro spécial « lotissements et villas » de la revue *chantier nord-africain*, une question principale est posée : *faut-il lotir et comment ?*

L'éditorial questionne la qualité des lotissements ordinaires en termes d'ordre, de continuité, d'harmonie et de diversité. Le constat des lotissements produits est ciblé par une critique négative : « le malheur c'est que le groupement, la juxtaposition de ces rêves en un lotissement ont rarement des résultats heureux. Qui ne déplorerait l'uniformité lassante et impersonnelle de certaines cités aussi bien que ces puzzles singuliers où des constructions de style baroque sont implantées en ordre discontinu. Dans l'un et l'autre cas, le spectacle est affligeant et les propriétaires font souvent figure de victimes⁴⁰ ». Dans ce qu'il ne faut plus voir il faut éviter des habitations dispersées où

⁴⁰ Chantiers. Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955. Lotissements et villas. p. 9

chaque propriétaire choisit un style qui lui convient. La question de l'unité et la variété ne trouve pas de réponse dans ce questionnement. L'étalement urbain et la consommation des terres agricoles n'est pas non plus remise en question, l'hygiénisme a encore son impact sur une composition de maisons isolées, seule la monotonie architecturale et l'uniformité des modèles d'architecture est relevée comme étant un paysage à « *ne plus voir* ». La critique est orientée envers une composition qui n'est pas sérielle et répétitive, elle reste individuelle, choisie par l'habitant et ou son architecte mais ne trouve pas de satisfaction car elle engendre une discontinuité architecturale et urbaine (figure 88).



Figure 88: lotissement colonial discontinu. Source : *Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord*, N°21, 1955. *Lotissements et villas*. p. 9

De nos jours, les ensembles groupés sont produits par un seul opérateur privé : le promoteur immobilier, qui réalise de façon intégrée toutes les étapes de construction de l'ensemble, depuis la recherche du foncier, en passant par la conception des plans masses et la construction, jusqu'à la commercialisation des maisons.

Le promoteur dispose parfois d'un bureau d'études pour ses différentes actions. Ce cas est celui des deux résidences Mouhcin et les Dahlias. La cité Perla est conçue par un bureau d'études autonome où le promoteur avait fait la démarche de choisir ses architectes et traite avec eux à distance. Ces ensembles groupés présentent en particulier des caractéristiques morphologiques qui les rendent très reconnaissables. En effet, plus que pour les lotissements, l'homogénéité est une de leurs caractéristiques premières : en termes de fonctions et en termes architecturaux. Ce sont des espaces exclusivement résidentiels qui contiennent en général un club de fitness ou un centre sportif. Ils constituent les bandes avec des maisons qui se ressemblent, dans la mesure où elles sont réalisées au sein d'une même opération, le plus souvent par un seul architecte. Par rapport à la maîtrise

architecturale, c'est le promoteur (seul opérateur), personne physique ou société privée, qui contrôle la totalité du projet.

Le lotissement doit décrire l'ensemble du projet de façon précise : implantation, parcellisation, bordure, stationnement, et en principe un plan paysage qui n'est pas dessiné en dehors de la projection de quelques plantations. Le volet paysager guide le choix des couleurs des matériaux par rapport à la spécificité locale du village et des espèces végétales à planter par rapport à l'environnement. Un programme d'aménagement de l'ensemble, comme exigé ailleurs, manque dans ces études d'ensemble groupé, Ces PAE permettent aux communes de « *fixer les participations demandées aux constructeurs et aux aménageurs* » (Masbouni, 2008).

Conclusion

La surface des lots destinés à l'habitation individuelle a connu différents seuils selon la catégorie sociale à laquelle elle est destinée. Il est évident que les petites surfaces de 120 m² sont proposées dans les lotissements sociaux. Le lotissement fermé a posteriori implanté depuis plus de vingt ans dans la périphérie maintient à nos jours la fermeture initiée par les habitants. Les grilles et murs de clôture protègent les biens et les maisons, le caractère polymorphe et diversifié des formes, couleurs et textures le distingue du lotissement privé et fermé. Le lotissement ordinaire de la coopérative immobilière connaît des surfaces plus grandes pouvant aller jusqu'à 300m². Il est présent dans tous les quartiers résidentiels de la ville d'Oran et est reconnaissable par sa diversité architecturale et son incohérence gabaritaire. Nous avons dressé une comparaison entre le lotissement fermé, privé dit *a maxima*, et le lotissement ouvert, ordinaire dit *a minima*. Il y apparaît clairement que ce dernier a subi de profondes mutations urbaines et architecturales. La parcellisation uniforme, le modèle type de la maison individuelle et la répétitivité sont les signes les plus visibles de cette mutation.

L'aménagement du lotissement de « A à Z » est pris en charge par le promoteur, le réseau des voies internes, les espaces de circulation et les plantations d'arbres sont achevés avant l'occupation des résidents. La variété géographique des sites et leur taille n'ont aucun impact sur l'aspect architectural et urbain. De taille, de forme et de caractéristiques paysagères et urbaines différentes, la composition des trois lotissements *a maxima* a une seule identité : le paysage est uniforme, ce qui laisse croire à une intervention unique du concepteur.

**CHAPITRE 6 : LECTURE URBAINE ET ARCHITECTURALE DU
LOTISSEMENT *A MINIMA* À ORAN : TRAJECTOIRE DE LA MAISON
ISOLÉE À LA MAISON EN RANGÉE**

Introduction

Ce chapitre analyse le lotissement ouvert ordinaire dit à *minima* et la production urbaine et architecturale de la maison isolée ainsi que la rangée en tant que mode opératoire. L'aspect morphologique et architectural est investi durant les deux périodes importantes de la ville d'Oran, la période coloniale et la période contemporaine. La première partie aborde la dimension historique et la genèse du lotissement résidentiel colonial à travers les textes, les plans et les règlements. Il y est examiné les typologies de villas isolées et leur insertion dans les nouveaux lotissements des *extensions bourgeoises*. Une lecture des cahiers des charges des lotissements et leurs tracés sont explorés pour comprendre la genèse du lotissement résidentiel. Il s'agit également de relever les dimensions minimales exigées aux lotisseurs pour l'édification de nouveaux quartiers dans la ville. Ce volet illustre également les contrastes de la maison individuelle entre le XIX^{ème} et XX^{ème} siècle pour relever sa richesse architecturale. Enfin, pour une meilleure compréhension du lotissement résidentiel à Oran, un second regard est porté sur celui d'Alger. La deuxième partie, aborde la rangée dans le lotissement contemporain comme mode opératoire de la composition de l'îlot, une sélection de lotissements ouverts témoigne de cette nouvelle production privée en rangée ou en double-rangée où le modèle type est l'unité de composition.

6.1 MORPHOLOGIE RÉSIDENTIELLE COLONIALE : DE LA VILLA ISOLÉE AU SYSTÈME DE LA RANGÉE

6.1.1 Le lotissement résidentiel colonial dans l'histoire édilitaire de la ville d'Oran

À l'époque coloniale, l'urbanisation reposait sur un plan régional définissant les zones résidentielles. Les terrains sont ensuite aménagés pour inclure des infrastructures essentielles (routes, eau, électricité, espaces publics). Jusqu'en 1924 en France et 1928 en Algérie, la division foncière se faisait sans cadre légal précis. Ce n'est qu'avec la loi du 14 mars 1919, puis les textes des 19 juillet 1924 et 15 mars 1928, que les lotissements sont soumis à des règles strictes, nécessitant une autorisation préfectorale et une enquête publique. Devant le nombre très important de lotissements dits "défectueux" dans l'entre-deux-guerres, la loi de 1919 et celle de 1924 ont pour objectif de lutter contre ce mal et de construire un appareil juridique pour mieux contrôler les lotisseurs.

L'état des lotissements défectueux à Oran est relevé par René Lespès : « *Les lotissements avaient été souvent exécutés dans des conditions notoirement défectueuses, au point de vue de la viabilité, de l'écoulement des eaux, et par conséquent de la salubrité. Il eut à cet égard un progrès sensible, du jour où l'on appliqua la loi de 1919, l'article 8 du décret du 5 janvier 1922, et d'une manière plus sérieuse les règlements municipaux relatifs à la voirie et à l'hygiène* » (Lespès, 2003). Le

lotissement résidentiel a toujours été présent : à titre indicatif, entre 1866 et 1881, 400 maisons individuelles sont construites et plus de 2000 entre 1881 et 1901 (Piaton, Hueber, Lochard, 2022).

Le déclassement des fortifications a ouvert la voie à la création de nouveaux lotissements. Au début du 20^e siècle, la question de l'hygiène et de la salubrité est récurrente et est constamment débattue lors des conseils municipaux, pour suivre le pas des décisions de la métropole. En 1913 sont émis les vœux d'appliquer à l'Algérie la loi de 1912 relative aux règlements d'hygiène et à la voie privée (Lespès, 2003). Le décret du 5 janvier 1922 rend applicable la loi du 14 mars 1919 dite loi Cornudet rendant obligatoire pour les villes de 50000 habitants de se doter d'un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension, le PAEE, dont la ville d'Oran va également bénéficier.

Un avant-projet de plan d'extension est confié dès cette date à l'architecte Wolff, directeur des travaux communaux, il sera achevé en 1924 et soumis à la commission supérieure : « *nous ne savons pas ce qu'a pu être l'avant-projet de plan d'extension dressé par le Service des travaux municipaux dont il s'est agi lors des séances du conseil municipal du 4 janvier et du 3 juin 1924* » (Frey, 2004). Le plan de Wolff établi en 1927, révisé et complété par les frères Danger et le service des travaux communaux, prévoit un zoning dans lequel nous relevons une zone des « *petites habitations* ».

Ainsi, « *la zone rurale du Sud-Est, jouissant d'un ensoleillement total, est réservée aux villas isolées* » (Lespès, 2003). En 1931, la municipalité décide de faire établir un plan topographique à l'échelle du 1/5000 qui sera confié à la société des plans régulateurs des villes des frères et fils Danger. En 1936, dans un rapport dressé par les services de la mairie d'Oran, nous retrouvons un rapport détaillé sur l'état de la ville qui englobe plusieurs chapitres allant de l'étude économique à l'étude administrative, sanitaire et sociale, l'étude démographique et une étude historique.

Ce rapport indique l'évolution des lotissements résidentiels, « *L'extension, depuis 1900, a pris une ampleur considérable, et non seulement l'enceinte militaire française a été remplie, mais encore toute une série de lotissement a vu le jour, déterminant une zone résidentielle dont le périmètre extérieur est à environ 2 km de l'enceinte* »⁴¹.

⁴¹ Extrait de « *Ville d'Oran, Rapport d'enquête sur l'état actuel* », p, 7/8, Boite d'archive Oran/Algérie, Aménagement et extension 1936,
Source : Centre d'archives, d'architecture du XX^e siècle, Paris.

Dans ce même rapport, la répartition par zone fait l'objet d'un descriptif détaillé où nous retrouvons un zoning par quartier⁴² : *Les quartiers des lotissements résidentiels* sont ceux de Maraval-Berthoin du Foyer-Oranais et de Boulanger. L'intérêt général et la croissance urbaine de la ville constituaient une inquiétude à partir de 1930, Lespès soulève cet état de fait par la « *fantaisie des particuliers* » *qui aménagent rapidement de nouveaux lotissements* « *insuffisamment étudiés et encore plus mal contrôlés* ». De 1930 à 1939, Oran connaît de nouvelles perspectives d'aménagement et le plan du zoning est définitivement adopté pour les années à venir :

« *La technique de l'urbanisme moderne est appliquée à Oran, on cherche à distinguer judicieusement un zoning déterminant pour l'avenir des zones de commerce, d'habitation collectives, de petites habitations, d'industries, de culture maraichère, de vie rurale, de lotissements nouveaux et règlementés...tour à tour se succèdent développement et aménagement de la voirie...villas et petites maisons particulières se multiplient dans quarante faubourgs* » (Tintouin, 1956, p.181). En 1936, « *Ce plan prévoyait, en outre, le raccordement entre eux des divers lotissements privés créés dans la zone périphérique, avec création de places, grandes voies de circulation et espaces*

Verts, rendus possibles grâce au déclassement en 1933 après de longues et ardues tractations, de la place d'Oran » (Benkada, 2001, p.96).

Des constructions neuves s'implantent dans la ville : maisons, maisons de ville et hôtels particuliers s'installent dans le centre et les villas édifiées par des sociétés coopératives vont se construire en majorité dans les années 1950 au-delà des faubourgs. De nouveaux lotissements continuent d'être créés par des sociétés de lotisseurs avec des règles établies dans des cahiers des charges exigés par la commune qui fixent la surface des lots, le type d'implantation, le taux d'occupation de la parcelle, la hauteur de la maison et la largeur des voies. Les lotissements de l'habitat individuel et les grands ensembles continuent de s'édifier durant cette dernière décennie.

6.1.2 Les villas isolées visées par le règlement du plan d'urbanisme directeur

De son analyse du PAEE, Frey (2004) nous dévoile le contenu des différents documents⁴³. Il précise que « *Le dossier de PAEE se distingue donc, à notre sens, des documents antérieurs par l'attention*

⁴² *Quartier de résidences indigènes* : Quartier de Lamur, le village Nègre et les abords de la route des planteurs près de la casbah. *Le quartier Israélite* : se situant entre la rue des jardins, le boulevard Joffre et la place de la mairie. *Le quartier de commerce* : le long des artères centrales (place de la mairie, boulevard Clémenceau, rue d'Arzew, boulevard Gallieni, rue d'Alsace-Lorraine). *Le quartier des maisons de rapport* en voie de développement au niveau du Boulevard Giraud et du boulevard du Font de mer.

⁴³ A1 : Plan topographique au 1/5000 [1 grand plan] ; A2 : Plan topographique au 1/2000 [6 plans A2 numérotés 1 à 6] . A3 : Rapport d'enquête sur l'état actuel [mémoire de 37 p. 21 x 27 cm + 57 pièces annexes] 23. B1 : Plan projet d'extension au 1/5000. B2 : Plan projet

portée à l'analyse sociodémographique de la population, quartier par quartier, à la catégorisation et à la distribution des diverses composantes de cette population ainsi qu'à la résorption des défauts de l'hygiène et de l'insalubrité par le biais des équipements et des règlements de construction⁴⁸ ».

Ce document présente les principales orientations : la zone B, que l'on pourrait qualifier de "faubourgs", située entre les deux premiers circuits périphériques. Elle est subdivisée en deux sous-zones : B, qui désigne une zone de petites habitations groupées, et B', dédiée au quartier musulman. En dehors de la zone C' (Les Planteurs), la zone A, réservée aux commerces et aux habitations collectives, et les zones périurbaines, où l'on trouve des villas isolées (zone C), des industries (zone D). Nous analysons les paramètres retenus par rapport à la zone C.

Le rapport justificatif du projet⁴⁴ contient quatre chapitres relatifs au développement de la ville, le premier chapitre est consacré à l'organisation de la ville en zones différenciées, le deuxième traite de la circulation inter quartier et périurbaine, le troisième évoque la répartition des espaces libres et des édifices publics nécessaires au fonctionnement, le dernier chapitre se concentre sur les détails des quartiers depuis le centre jusqu'aux faubourgs.

Il est clairement mentionné l'aménagement « *d'une zone de petites habitations familiales à peu d'étages mais pouvant être regroupées par 2, par 3 ou même plus. Ce quartier résidentiel aurait une reggetive⁴⁵* que celle appliquée du fait des règlements municipaux dans la zone centrale⁴⁶ ».* Une seconde zone résidentielle est aussi prévue dans ce document, il s'agit de « *...villas isolées⁴⁷, des modalités spéciales fixeront d'ailleurs la proportion des surfaces à bâtir par rapport à la surface des lots. Ceci aura pour but d'éviter la densité exagérée de l'habitation qui est un des défauts principaux de l'organisation de n'importe quelle ville* » (Idem, p.5).

d'aménagement au 1/2000 [6 plans B2 numérotés 1 à 6]. B3 : Programme des servitudes [2 exemplaires avec des frappes différentes, 22 p.] C1 : Rapport justificatif du projet, 34 p. 31 x 27 cm. C2 : [document absent]. C3 : Études de détail [photos et photomontages concernant le ravin Ras-elAïn]. C4 : Règlement de voirie²⁴. C5 : Règlement sanitaire 25. ⁴⁸ Ibid.

⁴⁴ Dossier d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran, rapport justificatif du projet, rapport justificatif des tracés d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran : Source : Centre d'archives, d'architecture du XXème siècle, Paris.

⁴⁵ Ce mot est écrit ainsi dans le texte, il s'agit vraisemblablement d'une erreur de frappe.

⁴⁶ Dossier d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran op.cit., p3

⁴⁷ La zone C – Dite de villas isolées est comprise entre les limites Sud-Est des zones B&B' et les limites Sud, Sud-Est de la commune. Elle est recoupée par les petites enclaves des zones B& Précédemment décrites, le long des routes : R.N.2, R.N.6, C.G.C 83&H.N.4 et par deux enclaves réservées à la zone industrielle qui seront décrites plus loin. En plus, la zone C comprend une bande de territoire limitée au Nord-ouest par le thalweg faisant suite au ravin raz-el-Ain; à l'Est, par la parallèle à 50 Mètres à l'ouest de la route nationale N° 2 de Tlemcen, depuis la limite de commune jusqu'à B5 et par le chemin du château d'eau, de B5 à A10.

Un arrêté gubernatorial du 4 septembre 1943 a créé le groupement d'urbanisme d'Oran, le projet d'embellissement et d'extension de la ville d'Oran est approuvé, Le chapitre III du règlement d'urbanisme définit les « zones et secteurs » : zones d'habitation, zone industrielle, zones rurales, secteurs résidentiels à habitations individuelles. (Note du 7 mai 1956 des directions des travaux publics et des transports, service d'urbanisme n°359 TP/U).

Nous avons sélectionné les articles concernant la réglementation des lotissements et des maisons individuelles. L'ensemble des articles figure dans un document frappé du sceau de « la direction générale du gouvernement en Algérie, direction des travaux publics et des transports, service départemental de l'urbanisme d'Oran ». Les articles abordent le volet réglementaire auquel doivent se soumettre lotisseurs et architecte (tableau 3).

L'article 4 fixe les modalités du secteur résidentiel à habitations individuelles. L'aménagement de nouveaux lotissements a été envisagé avec la volonté de soumettre « *des règles très strictes aux lotisseurs. Il faut arriver par exemple à imposer les dimensions minima, permettant aux arbres de se développer sans inconvénients pour l'hygiène de l'habitation* ». ⁴⁸

Le programme des servitudes ⁴⁹ se concentre sur la mise en place d'un cadre réglementaire des nouveaux lotissements. Dans ce règlement sont fixés, la dimension minimale des lots qui figure dans l'article 31.

- L'article 31 stipule : « *Aucune construction ne sera autorisée si le lot sur lequel elle doit s'élever à des dimensions inférieures à 12 m de façade, 20 m de profondeur moyenne, 240 m² de superficie.* ».

Le rapport plein /vide est réglementé avec le maximum de surface construite, l'emprise au sol est ainsi fixée pour réserver le maximum de surface aux jardins.

- L'article 33 : « *La surface de terrain recouverte de construction ne pourra être supérieure au ¼ de la surface totale* ».

La largeur de la rue et la longueur de façade sur rue sont aussi codifiées, Le maximum de hauteur autorisée figure dans l'article 34.

⁴⁸ Dossier d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran op.cit., p6

⁴⁹ Dossier d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran, programme des servitudes, B3, centre d'archives d'architecture du XXème siècle, Paris

- L'article 34 « *La hauteur de la verticale des constructions sera égale à la largeur entre alignements de la voie riveraine, sans toutefois que le maximum de hauteur de constructions puisse dépasser 12 mètres du sol du terrain au faîtage* ».

La réglementation ne cesse d'évoluer pour appliquer de nouvelles mesures aux lotisseurs. Les constructions devraient être édifiées à 3 m au moins en retrait de l'alignement des voies et leur hauteur totale ne devra dépasser 8 m hors tout. Les constructions en mitoyen sont interdites sauf dans le cas d'un plan de masse approuvé d'un accord entre propriétaires riverains pour la construction de villas jumelles (tableau 4).

La plus petite distance entre les constructions et les limites parcellaires doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m. Des dépendances pourraient être tolérées en mitoyen à condition qu'elles existent, pour ne former qu'un seul volume, que leur hauteur ne dépasse pas 2 m de haut hors tout et que leur surface en plan n'excède pas 16m² ou le 1/40 de la surface du lot lorsque ce dernier dépassera 640m².

L'emplacement d'au moins une voiture par logement doit obligatoirement être prévu dans la parcelle de terrain. Les murs de clôture devront être à claire-voie ou constitués par des murs bahuts dont la hauteur de la partie pleine au-dessus du sol ne pourra dépasser 1 m.

Processus d'approbation du permis de lotir : Le processus d'approbation comprend plusieurs étapes :

1. Dépôt du projet auprès de la mairie par un urbaniste mandaté par le lotisseur.
2. Étude du dossier par une commission municipale.
3. Enquête publique, permettant aux citoyens d'exprimer leur avis.
4. Validation par le préfet et le comité régional d'urbanisme.
5. Réception des travaux de viabilisation par une équipe technique avant la commercialisation des lots.

Tableau 3: exigences minimales de parcellaire et d'implantation

Critères	Minima
Surface parcelle	240m ²
Façade sur rue	12m
Profondeur de la parcelle	20m
Retrait par rapport à la voie	3m
Occupation du bâti	1/4
Implantation	Isolée ou à 3m de l'axe du mitoyen
Gabarit	12m maximum
Mur de clôture	1m de surface pleine maximum
Dépendances	16m ² maximum, 2m de hauteur

Source : Extrait du dossier *d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran*, auteure, 2024

Tableau 4: évolution du cadre réglementaire

Critères	Minima
Surface parcelle	375m ²
Façade sur rue	15m
Profondeur de la parcelle	25m
Largeur des voies	8m

Source : Extrait du dossier *d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran*, auteure, 2024

6.1.3. Le lotissement résidentiel et les « extensions bourgeoises coloniales »

Pour la création des nouveaux lotissements, des références sont suggérées par les lotisseurs, des modèles de stations balnéaires avec une forte influence de cités-jardin du début du XX^e siècle sont proposés aux services de la commune pour l'établissement de nouveaux lotissements. Ce n'est qu'en 1954 que le plan régional de développement proposé en 1945 par les deux architectes est repris et revu à la lumière du nouveau code d'urbanisme français qui venait d'être promulgué. Benkada rapporte que selon Coquery, « *le plan de 1954 a pour effet, entre autres, de multiplier dans la zone périphérique, « des cités de type HLM avec îlots collectifs (Gambetta, Boulanger, Maraval...) de type individuel en pavillons ordonnés ou éparpillés (cités Castors de l'Arsenal et CFA, Gai-logis, Saint Hubert, les Palmiers, etc....* » (Benkada, 2001, p.98). Le processus d'urbanisation s'accélère en édifiant des lotissements de l'habitat individuel aux quartiers de Maraval, des Amandiers, de Saint Hubert, les Palmiers, Protin, Point du jour, appelés par Semmoud *les extensions bourgeoises coloniales*.

6.1.3.1. Le lotissement les palmiers

En 1932, le consortium immobilier d'Algérie, société anonyme au capital de 8 000 000 de francs, siégeant à Alger au 12 rue de la Liberté et propriétaire d'un domaine constitué de deux grandes parcelles achetées aux messieurs Wagnon & Gournail et Brugelle, souhaite réaliser un lotissement en s'adressant à l'architecte Georges Wolff. Ce dernier établit un cahier des charges et un plan de division et d'aménagement, ainsi qu'un programme contenant les conditions de l'aménagement par rapport aux voies de desserte, de distribution d'eau, de travaux de viabilité et les modes d'exécution sur ces terres encore vierges (figure 89).



Figure 89: situation du lotissement Les Palmiers d'après Wolff. Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, (service des archives de la wilaya d'Oran)

- **Lecture du cahier des charges**

Le cahier des charges se constitue de trois grandes parties : la première concerne la désignation du terrain et l'origine de la propriété (état civil des vendeurs). La seconde traite des conditions générales des ventes et la troisième concerne les conditions particulières de la division du terrain. Nous allons nous pencher particulièrement sur les options et stratégies d'aménagement entreprises par l'architecte (figure 90).

Plusieurs articles définissent les choix, les options mais aussi les interdictions conformément aux prescriptions fixées par les lois du 14 mars 1919 et celle du 19 juillet 1924. L'article 14, en rapport avec la vision hygiéniste de l'époque, interdit toute construction de fabrique, d'usine, d'atelier ou de magasin et d'entrepôt dans le lotissement. Pour Wolff, « le lotissement Les Palmiers étant appelé à former un centre d'habitation (pavillons, villas, etc.) ». Le cahier

des charges mentionne le tracé du lotissement avec les caractéristiques des lots, la hiérarchie viaire et l'implantation par rapport aux rues. Les travaux de viabilité, empiérement des rues, bordure des trottoirs, caniveaux ainsi que les écoulements des eaux pluviales et usées sont définis. Les caractéristiques des conduites d'eaux et de gaz sont également mentionnées avec les indications de l'installation de la ligne électrique.

L'architecte mentionne également que « les acquéreurs seront tenus d'évacuer les eaux et matières usées dans des fosses étanches » (Wolff, 1932).



Figure 90: implantation du lotissement les Palmiers. Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, (service des archives de la wilaya d'Oran)

• **Le tracé du lotissement**

La surface du terrain de 328 000 m² est divisée en 4 lots, chaque lot est subdivisé en 480 parcelles d'une surface qui varie entre 400 et 900m². Une hiérarchie viaire est visible dans le tracé : 10 mètres de largeur pour l'avenue principale, qui est de 16 m de large et perpendiculaire à la route N° Quatre autres avenues de 13 m de largeur et d'autres rues de 10 m de largeur. Le schéma du lotissement définit l'établissement des voies et plantations, il accompagne l'article 16 du cahier des charges qui stipule que : « la société propriétaire s'engage à commencer l'exécution des travaux de voirie de la première section dès l'approbation préfectorale du lotissement et à le terminer dans un délai maximum de six mois ». Les travaux des zones restantes se feront au fur et à mesure après l'achèvement de la section précédente. Par rapport aux références souhaitées par le lotisseur en s'inspirant des réussites

françaises, l'aménagement d'une grande place ou d'un jardin public est l'élément de composition principal de ce lotissement. Les grandes artères convergent vers le jardin, la dimension de villégiature et de paysage est maintenue (figure 91).

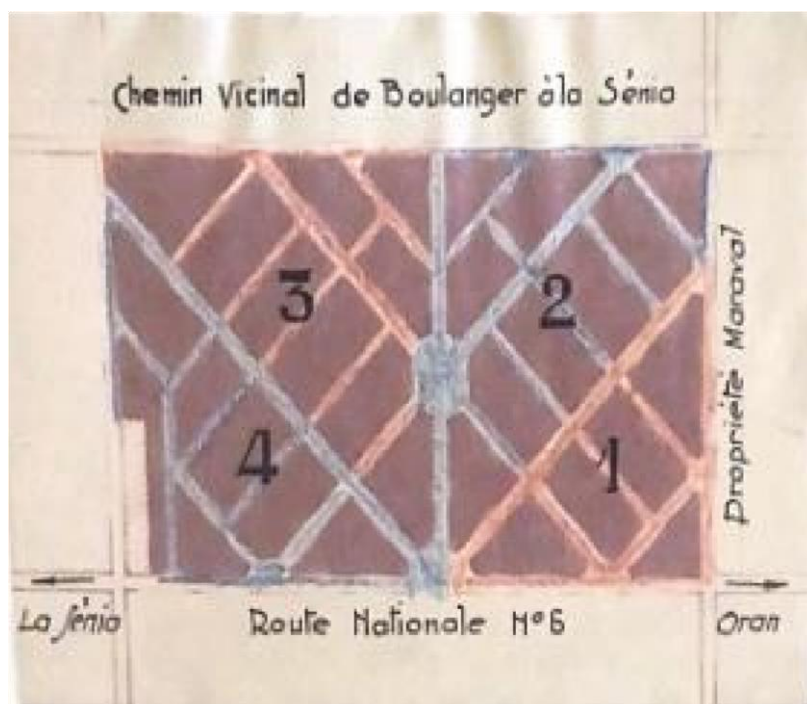


Figure 91; schéma d'implantation des quatre zones du lotissement autour de la grande place. Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, (service des archives de la wilaya d'Oran)

L'architecte explique la création de la place dans le dessin du lotissement : « *Les avenues principales se croisent au centre du lotissement et forment une grande place centrale de 63 m de large et de 95 m de longueur. Le centre de cette place sera aménagé en jardin public* » (Wolff, 1932). La composition se base sur une superposition de deux grilles décalées dont le centre de gravité est celui de la place centrale. La rigueur géométrique donne naissance à des îlots triangulaires et rectangulaires de même taille. La symétrie par rapport à l'axe de la place et aux avenues principales est recherchée. Le découpage des îlots rectangulaires se fait dans le sens de la longueur, deux rangées de lots sont alors créées avec un grand fond de parcelle réservé en jardin. Le découpage des îlots triangulaires se fait selon les bissectrices des angles et peut engendrer des plus petites parcelles (figure 92).

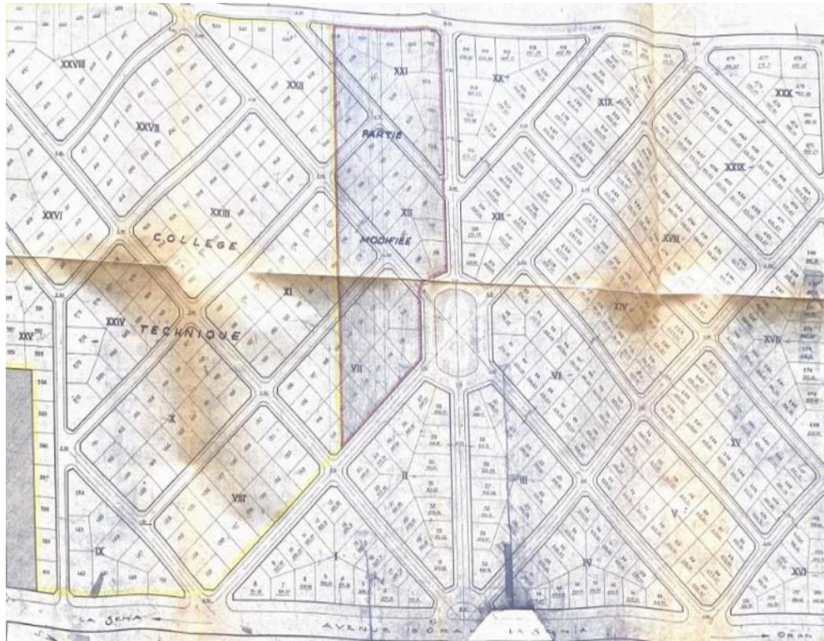


Figure 92: plan du parcellaire, Les Palmiers. Source : Règlement du plan d'urbanisme directeur du groupement d'Oran, juin 1958 (service des archives de la wilaya d'Oran)

Le cahier des charges définit également l'implantation des futures constructions et leur nature. Il est clairement mentionné que le lotissement est strictement résidentiel, où seront construites des maisons isolées. Wolff précise le retrait de maisons par rapport à la voie : « les constructions seront ou alignées sur un retrait uniforme de 2 m, ou bien placées à l'intérieur des lots, afin que les constructions de chaque îlot présentent une disposition esthétique » (Wolff, 1932). L'article 13 concerne les servitudes des constructions, l'aspect esthétique est important à soulever car il est interdit de construire des baraques en planche et il est également interdit de construire à la limite du trottoir.

L'architecte avait une vision de murs bas de clôture et de maisons isolées dans les jardins. Ainsi, il est précisé que « les acquéreurs ne pouvant établir aucune construction à moins de 2 m de la limite des terrains en bordure des voies publiques, seuls les perrons, les marches d'accès qui donnent un caractère résidentiel à la zone sont tolérés. Les largeurs de la voie publique et de la chaussée sont également codifiées (tableau 5). Le lotissement se caractérise par de larges trottoirs, cette largeur a permis la plantation de beaux palmiers (figure 93).

Tableau 5: rapport largeur de la chaussée et largeur de la voie

Largeur de la voie publique	Largeur de la chaussée
16m	10m
13m	8m
10m	6m

Source : Cahier des charges, Georges Wolff, 1932, traité par l'auteur

La clôture est un élément important dans la définition de l'aspect esthétique, elle doit être implantée à l'alignement et ne doit pas dépasser 2 m de hauteur. La partie supérieure fixée à 1 m de hauteur est à claire voie (grille ou balustrade). Le volume de la construction est évidemment réglementé et ne doit en aucun cas dépasser 15 m de hauteur. Cette hauteur est comprise du niveau du trottoir au sommet du toit. Le 22 août, un procès-verbal d'enquête de comodo et incomodo déclare qu'aucune réserve n'a été enregistrée par les habitants, les travaux du lotissement ont démarré en 1934.



Figure 93; l'artère principale des Palmiers. Source : auteure, 2025

6.1.3.2. Le lotissement des Amandiers

Le lotissement projeté se situe sur la propriété de la société d'expansion immobilière nord-africaine (SEINA), dont le siège est à Alger et une agence à Oran au niveau du 32 rue El Mounzar. La propriété est dénommée ferme du Caroubier ou du Marquis, allant d'Oran à Misserghin par Ain-Beida (continuation de la rue Jules-Ferry).

La société propriétaire du lotissement adresse une demande à la commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages pour examiner les formalités réglementaires, des enquêtes communales s'ensuivent et la commission sanitaire exige des dispositions principales aux lotisseurs. D'une surface de 57 hectares, le terrain est limité au nord par la propriété Pautard, au sud par un chemin communal, à l'est par la route d'Oran à Ain-Beida et à l'ouest par la propriété Belcaceem (figure 94).

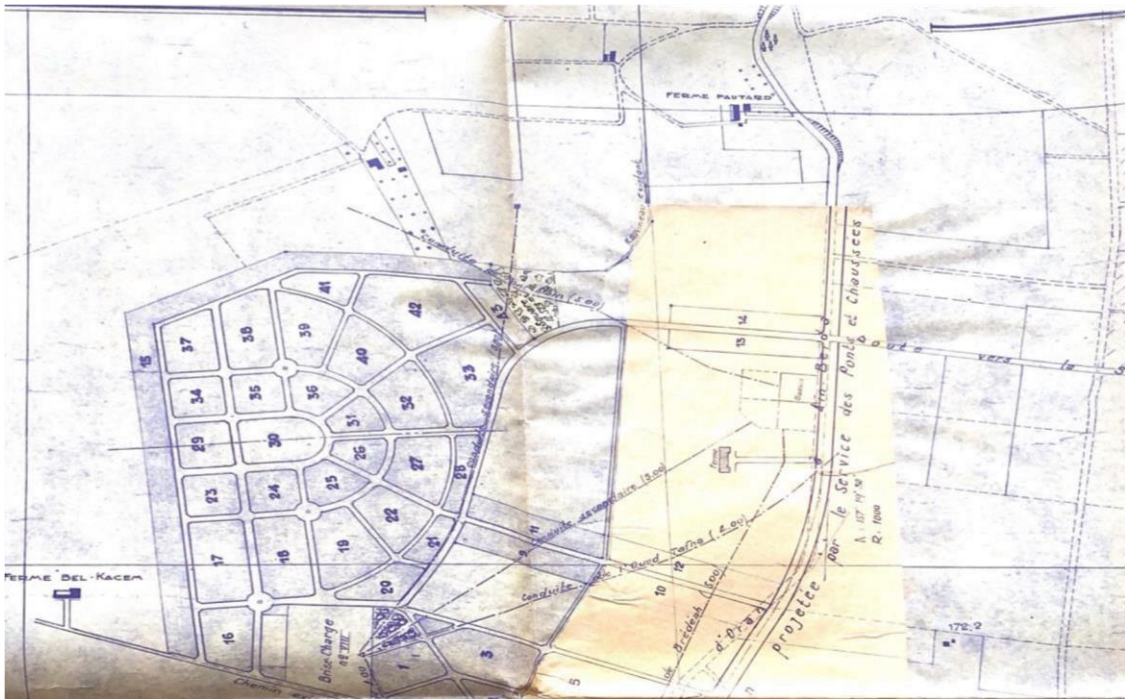


Figure 94; plan d'insertion du lotissement les Amandiers. Source : Règlement du plan d'urbanisme directeur du groupement d'Oran, juin 1958 (service des archives de la wilaya d'Oran).

Lecture du cahier des charges

Le lotisseur définit plusieurs articles, de la même manière que le lotissement Les Palmiers, les différents aspects juridiques, techniques et esthétiques. Des rapports sont ainsi établis faisant référence à différents points techniques tels : l'alimentation d'eau potable, l'évacuation des eaux usées et l'évacuation des eaux de ruissellement.

La commission sanitaire de la ville d'Oran exige un rapport de l'ingénieur ainsi que celui de la « division de la colonisation des domaines et de l'hydraulique ».

- L'article 14 relatif à la construction, rappelle que « *le terrain loti étant appelé à former un centre d'habitation, il est interdit d'y édifier les gourbis, usines, ateliers, fabriques...pouvant gêner ou incommoder les voisins* ».

La lecture de l'article 2 du cahier des charges, fait état de parcelles de très grande surface pouvant atteindre 1500m² (tableau 6).

Tableau 6: division parcellaire du lotissement des Amandiers

Secteur	Nombre d'îlots	Nombre de lots	Surface
A	De 1 à 8	116	375m ² à 920m ²
B	De 15 à 43	433	390m ² à 1400m ²
C	De 9 à 12	46	500m ² à 1585m ²
D	De 13 à 14	32	511m ² à 699m ²
Surface des lots	42 Ha		
Surface des espaces libres	14 Ha		
Nombre d'îlots	43		
Surface totale	57 Ha		

Source : Surfaces extraites de l'article 2 du cahier des charges.

- L'article 20 du cahier des charges relatif à l'usage des voies attire notre attention par rapport à leur caractère *privé*, « *tant que les voies ne seront pas incorporées au domaine public, elles seront considérées comme voies privées dont l'usage sera réservé uniquement aux propriétaires des lots vendus, à leurs familles, à leurs représentants et ayants droits...il appartient seulement aux acquéreurs d'agir personnellement sous leur responsabilité, pour assurer la surveillance et le respect de l'usage des voies du lotissement...* ».
- L'article 14 du cahier des charges fixe le pourcentage du plein par rapport au vide : « *la surface des parties des lots sur lesquelles seront édifiées des constructions ne devront pas dépasser 25% de la surface du lot* ».

Un additif au cahier des charges du 6 juin 1947 mentionne plus clairement la réglementation concernant le retrait des façades par rapport à la rue et par rapport au mitoyens. Ainsi, « *les constructions devront être non mitoyennes à 3 m au moins des limites de chaque lot* ». La hauteur des constructions est également codifiée », la hauteur des constructions maxima sera celle autorisée, dans la partie la plus haute du lotissement à 12m (hauteur comprise du sol au faitage de la construction).

La hauteur du mur de clôture est plus basse que celle du lotissement Les Palmiers. Réalisé à l'alignement des voies publiques, il sera un « mur bahut de 1 m de hauteur maximum avec une grille, un grillage, barrière, etc. à claire voie ». Les plantations sont également spécifiées dans le cahier des charges : « les avenues principales du lotissement dont les trottoirs ont plus de 2,50 m de large seront plantées d'arbres d'alignement, tels que ficus, acacias, cyanophyllas, etc., espacés de 12 m environ l'un de l'autre. »

Par ailleurs, il faut noter l'exigence des commissions des services de la commune face au respect des réserves observées pour valider le permis de lotir. Pour illustrer cette rigueur, nous relevons les échanges entre le cabinet du préfet et le lotisseur. En s'adressant au directeur de la SEINA, propriétaire du lotissement des Amandiers, le préfet exige des modifications imposées par la commission. Il précise : « Je crois devoir vous informer que les projets de lotissement doivent m'être fournis en trois exemplaires, et que vous aviez intérêt à ce que vos propositions soient, d'ores et déjà, rectifiées, en tenant compte des observations formulées par le conseil municipal » (correspondance du 24 juin 1947, N° 04, 198 des services de la préfecture).

Il est clair que le lotisseur est orienté et conditionné par l'avis et les réserves du conseil municipal, le permis de lotir est soumis aux clauses communes avant d'être vérifié par plusieurs commissions pour approbation. Après les modifications des articles du cahier des charges fourni par le lotisseur, l'acceptation de la demande de lotissement est précédée d'une enquête commodo-Incommodo faisant office de procès-verbal établi par un commissaire enquêteur. Ce dernier certifie que le dossier du lotissement est resté à la disposition des intéressés au siège de la commune d'Oran du 15 novembre 1947 au 23 novembre 1947.

- ***Le tracé du lotissement***

Le lotissement comprend quatre secteurs qui regroupent 43 ilots inscrits dans une forme de fer à cheval dessinant des voies circulaires et rectilignes. La hiérarchie des voies est similaire au lotissement des Palmiers, les grandes avenues font 14m de large, les routes font 10m de large. La figure du plan se dessine par rapport à un axe de symétrie qui distribue des ilots de tailles différentes. L'avenue et la rue sont des objets architecturaux et subordonnent la fonction à la performance de la forme (figure 95).



Figure 95: division parcellaire du lotissement des amandiers. Source : Cahier des charges du lotissement (service des archives de la wilaya)

6.1.3.3. Le lotissement Protin

Depuis le XIX^e siècle, les propriétaires fermiers et lotisseurs donnent leurs noms aux nouveaux faubourgs (Lespès, 2003). Jules Protin, propriétaire du terrain de 22 ha, et l'union foncière nord-africaine déposent un permis de lotir qui est approuvé par les services municipaux en novembre 1934.

Les lotisseurs prennent en charge la viabilisation du terrain jusqu'en 1940, où les services de la mairie reprennent la réalisation des trottoirs et des rues entrés dans le domaine public. Le plan du lotissement est en damier, composé autour d'une place centrale, et est dessiné par les architectes et ingénieurs associés Laurent et Bedeau. Les concepteurs « *lient dans la mesure du possible les rues est-ouest avec celles des deux lotissements préexistants (Brunie et Choupot) et nord-sud avec celles d'Eckmühl* » (Piaton et al., 2022).

En 1935, la viabilisation de la place est achevée, la première autorisation de construire est délivrée, la première villa est conçue en 1936 par les architectes Henri et Pierre Saval (Piaton et al. 2022).

À partir de 1950, ce lotissement connaît une typologie d'habitat collectif et continue de recevoir les nouvelles villas. À cheval entre deux communes de la Senia et d'Oran, sur une surface de 280 ha est choisie l'implantation d'un nouveau lotissement en 1945 à proximité du chemin de fer.

Sa position stratégique dans la ville et ses connexions faciles avec le port et la gare font de site un emplacement idéal pour le développement de la ville dans le cadre d'un plan régional de développement présenté par deux architectes-urbanistes oranais, Wolff et Rouch ainsi que la création des zones d'habitations d'ouvriers pour les Européens et les indigènes (Benkada, 2001).

6.1.3.4. Le lotissement de Canastel, un vrai cinéma de la nature

En 1924, dans un article publié par l'écho d'Oran, intitulé « les deux routes de Canastel », met en avant les personnages clés qui ont alloti le site particulier de Canastel, il s'agit de :

« Trois concitoyens, Mm, Soler, Dordé et Rico, qui viennent de réaliser, grâce à leur esprit d'initiative, à leur ténacité, et aussi à des sacrifices d'argent très important, une espèce de petit miracle. En allotissant le plateau dénué de Canastel, ils ont créé un but de promenade particulièrement enchanteur, là où se trouvaient que broussaille, palmiers nains et cailloux, ils ont élevé un restaurant de premier ordre, à larges bois ouvrant sur le vaste horizon de la mer, un immense garage, une boulangerie, une épicerie, ils ont tracé des avenues, des rues ; ils ont planté plus d'un millier d'arbres qui ont résisté à la transplantation et qui, dans quelques années feront de ce coin l'un des plus agréables de nos environs... ». (Cet article est repris par l'égalité oranaise : organe de défense des intérêts de l'Oranie, 14 août, 1924).



Figure 96: le premier hôtel à Canastel. Source : L'écho d'Oran, 30 mai 1925

Les propriétaires de ce grand lotissement de Canastel ont mis les moyens en œuvre pour attirer des clients et assurer ainsi le succès de leur entreprise en édifiant un hôtel climatique qui avait ouvert le 15 juin 1929 (figure 96).

Cet hôtel qui : « Rivalise avec les hôtels les plus confortables. Ils ont assuré aux possesseurs de lots, une eau excellente, en abondance. L'électricité va partout. Et du point de vue hygiénique, toutes les mesures utiles ont été observées ». (Extrait du journal L'Afrique du nord illustré : journal hebdomadaire d'actualité, 31 août, 1929).

Il faut savoir que le site vierge de Canastel ne comprenait au départ que l'hôtel climatique, « *dans ces parages d'où émergeaient à quelques mètres de l'hôtel, deux uniques constructions : la villa du pionnier à M Soler et « dar el Saada » de style marocain, à M Journau* ». Les journaux de l'oranie publiaient des annonces pour la vente des lots, ainsi, la *dépêche oranaise* annonce le classement par décret ministériel du 17 février 1930 et vante les mérites de ce nouveau lotissement : un site « *incomparable à 7 km d'Oran et met en vente les lots de terrain avec grande facilité de paiement* » (figure 97).



Figure 97: annonce de vente de lots de terrain à Canastel. Source : L'Afrique du nord illustré, 5 juin, 1925.

Le 17 octobre 1942, dans la rubrique *Urbanisme* de la ville d'Oran, Lucien Cayla, signe un article dans lequel, il précise ses intentions par rapport aux aménagements de la ville, d'une part et sa vision socio spatiale d'autre part. Il mentionne clairement que les lotissements bien *conçus* doivent être attribués aux hauts cadres de la société :

« *Aux lotissements bien conçus de Saint-Hubert, des palmiers agrandis et prolongés, les ingénieurs, les officiers, tout le personnel de direction des usines et des établissements militaires, logeraient dans de petites maisons isolées. Les autres lotissements échelonnés entre Eckmühl et Gambetta, se partageraient ouvriers, contremaîtres et sous-officiers* ». (Lucien Cayla, Le journal général, dans travaux publics et bâtiments, 1942).

Il faut rappeler que dès les années 1940, la problématique des maisons isolées est déjà remise en question par rapport à l'engouement des aménageurs du siècle précédent, ainsi faisait remarquer Gaston Bardet au sujet de l'implantation des villas par rapport à leur distanciation les unes des autres et de ce qu'elles peuvent engendrer comme paysage :

« Les règles qui consistent à écarter chaque villa non seulement de la rue, mais de ses voisins, par des marges d'isolement latérales, peuvent être, dans les tissus défavorisés, particulièrement néfastes, tant au point de vue social que plastique. Ce n'est pas beau et rarement bien » (Gaston Bardet vers 1945, par Philippe Hénault, 2017).

Dans cette même rubrique, Lucien Cayla, décrit le paysage, le calme et la beauté du panorama de Canastel :

« ...un quartier aéré de villas, de petits domaines largement espacés où les oranais aisés aimant le ciel, les arbres et la terre trouvent après leur labeur quotidien, silence calme, quiétude...son animation perçue mais non subie. Ni bruit, ni fumée. Le soleil levant sur la campagne, le soleil couchant sur la mer » (figure 93).



Figure 98: Canastel, vue du lotissement avant 1962. Source : <https://popodoran.canalblog.com>

6.1.3.5. L'office public des habitations à bon marché, les HBM à la cité Maraval

L'office public des habitations à bon marché de la ville d'Oran a entrepris l'aménagement d'une cité au programme mixte de logements collectifs et de villas individuelles, « sous l'énergique impulsion que lui a donné son dévoué président, Mr le docteur Maraval avec la collaboration compétente de Mr Ernest Brunier, architecte du gouvernement général, professeur à l'école des beaux-arts » (Les chantiers nord-africains, 1929). Quatre tranches s'alternent en combinant immeubles collectifs et villas individuelles : La première tranche comporte deux grands immeubles et la deuxième se compose de seize villas composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage entourées de jardinets. La troisième tranche reproduit le modèle de la deuxième en quatre groupes formés de quatre maisons à un étage. La quatrième et dernière tranche reprend le modèle de deux grands immeubles (figure 99).

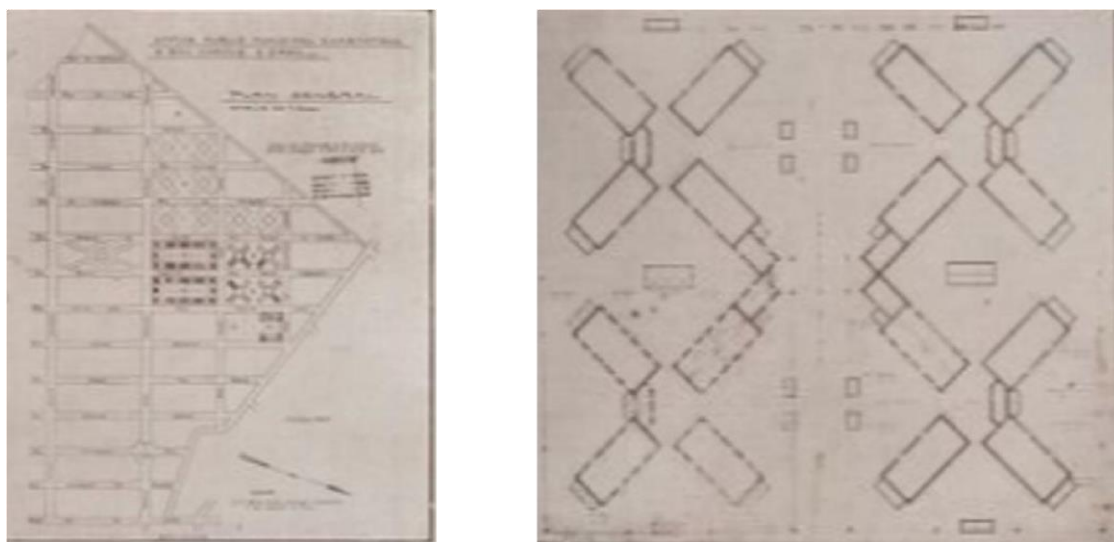


Figure 99 : plan d'ensemble et plan de la 2ème tranche de la cité Maraval à Oran. Source : Les chantiers nord-africains, 1929, p.581

- **Les villas, implantation et distribution**

Dans cette configuration mixte, « les 16 villas sont entourées de jardinets à raison d'un lot pour chacun des 4 logements dont se compose chaque villa ». Les maisons individuelles disposent de quatre pièces, cuisine, sanitaires et débarras. Nous retrouvons la description de ces villas et leur implantation atypique par rapport à la voie : « Ces habitations composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, présentent la particularité d'être disposés à 45% de pente par rapport aux artères en bordure, ce qui permet la distribution des lots de jardinage en nombre suffisant pour en permettre l'attribution à chacun des locataires » (Les chantiers nord-africains, 1929).

6.1.3.6. *Références et modèles des lotisseurs*

Les lotisseurs s'inspirent de modèles réalisés en métropole, qui en générales correspondent à des stations balnéaires dont les plans et cahiers des charges ont été élaborés au début du XX^e siècle, on y observe une forte influence du modèle de la cité-jardin.

Pour le lotissement Les Palmiers à Oran, il est clair que l'influence a été guidée par le lotisseur qui oriente l'architecte du modèle de composition qu'il souhaite réaliser.

En première page du rapport, l'architecte Wolff en 1932, mentionne clairement les intentions du lotisseur et ses références qui écrit-il : « *désire réaliser un lotissement modèle en s'inspirant des « heureuses créations obtenues en France notamment à la Baule les Pins, Hardelot plage, Elisabeth ville* » (figure100).



Figure 100: la place des Palmiers, La Baule-les-pins. Source : image du web

Élisabethville : est un centre de villégiature créé en 1928, la référence à la cité-jardin de Howard se ressent dans le dessin au tracé courbe, le cahier des charges distingue les avenues et les voies transversales. Dans ce lotissement radioconcentrique, les maisons dans les avenues courbes doivent être à 6 m de la clôture et ne dépassent pas 14 m de haut. Les rues transversales accueillent des maisons de 12 m de haut avec un recul de 3 m du mur de clôture. Nous relevons une forte similitude avec le cahier des charges du lotissement « *Les Palmiers* » en exigeant presque la même hauteur des maisons individuelles et le recul par rapport à l'alignement (figure 101).

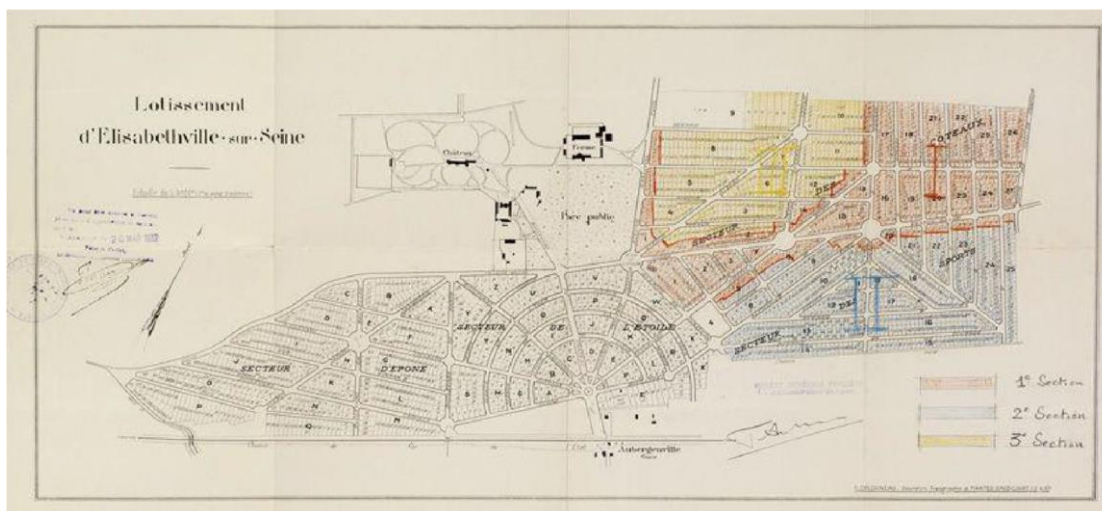


Figure 101: Plan D'Elisabethville. Source : image du web, lotissement d'Elisabeth ville

Il est surprenant de voir cette ressemblance dans la composition des deux lotissements, on pourrait évoquer un transfert des savoirs et connaissances entre lotisseurs et architectes (figure 102). Les savoirs exogènes ont été combinés aux pratiques locales pour produire des lotissements similaires de l'autre rive de la Méditerranée. S'agit-il d'imitation ou de réinterprétation ?

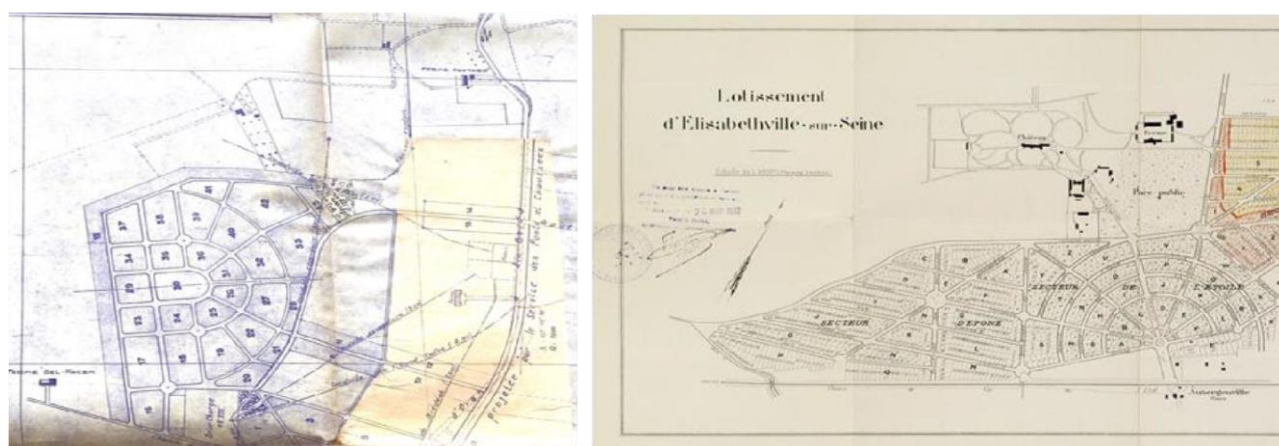


Figure 102: les Amandiers et Elisabeth ville. Source : comparaison établie par l'auteur, 2025

6.1.4 Contrastes de la maison individuelle entre le XIXème et XXème siècle

À Oran, le milieu du XX^e siècle voit émerger l'équivalent des « *banlieues romantiques* » avec des maisons individuelles dessinées par des architectes à la demande de notables, de propriétaires terriens et d'industriels en quête de possession d'une maison particulière. Cette dernière s'inscrit le plus souvent dans une parcelle ou un grand domaine avec une unité détachée implantée au centre du terrain.

La maison individuelle a toujours suscité l'intérêt des écrivains et ethnographes depuis le début de la colonisation. Herbert Lady (1881), déçu par le paysage de la ville, il décrit Oran, son architecture, ses rues banales et ses maisons de quatre à cinq étages à la française qui peuvent constituer un danger par rapport à un passé récent de tremblement de terre. « Émile Masqueray, ethnographe français, a mené la première enquête ethnographique sur l'architecture vernaculaire domestique en Algérie » (Chachour, 2019).

On s'interroge sur les études typologiques concernant l'habitat individuel, « *La première enquête sur la typologie des formes des maisons algériennes fut initiée par Augustin Bernard dont les travaux ont été publiés en 1921. La classification de l'auteur comprend deux catégories de base : les maisons mobiles (tentes) et les maisons fixes. La deuxième catégorie a été divisée en gourbi (considéré comme le type le plus misérable et le plus répandu), la maison mitoyenne (avec des terrasses sur le toit), la demeure aux toits de tuiles et l'habitation européenne* » (Chachour, 2019).

Dans les années 1950, de nombreux immeubles de rapports sont construits ainsi que de nouveaux bâtiments marqués par la hauteur et la modernité des matériaux, HLM, HBM, les cités castors et des « *lotissements de villas cossues ou modestes qui constituent les quartiers de la périphérie* » (Piaton et al.2022). Les maisons individuelles sont essentiellement réalisées par Proux, Gachet, Lesaint, Nebot, paloux, Puymège.

L'architecte Dagne travaille exclusivement pour les notables de la ville, « *Si Claro est le seul architecte d'origine espagnole installé à Oran au tournant du siècle, il est probable que de nombreuses maisons du XIX^e siècle ont été réalisés par des constructeurs ou maçons espagnols, restés anonymes* » (Piaton et al.2022).

6.1.4.1 Typologie de maisons isolées de la période coloniale

À Oran, les pouvoirs publics sont à la recherche d'un habitat conforme au nouvel idéal et à l'hygiénisme du XX^e siècle et dont les maîtres mots étaient salubrité publique, tranquillité, contact avec la nature et aisance domestique. Autrement dit, le désir d'une *ville nouvelle* s'était exprimé et avait été pris en charge par un urbanisme qui, bien qu'il n'eût pas toujours les moyens de ses ambitions, devait changer et préparer la ville à un futur meilleur. Une variété typologique est illustrée dans la revue Chantiers en 1952 pour vanter la qualité architecturale. À Protin, des villas sont réalisées par l'architecte René Gachet (figure 103).

Villas à Oran, Protin



**“Villa el Mektoub”
Saint-Hubert**

Pavillon d'un seul niveau



Mur de clôture du pavillon



Allée latérale du pavillon



Retrait du pavillon par rapport à la rue

Figure 103: typologie coloniale plurielle. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°8, 1952, p8. Des photos de l'auteure, 2

6.1.4.2. Typologie de maisons jumelées de la période coloniale

Les années 1940 ont interdit la mitoyenneté et réglementé le retrait en privilégiant la maison isolée, de nouvelles typologies apparaissent en composant avec la même unité et en la dupliquant par rapport au mur mitoyen tout en conservant la faible densité. Durant les années 1950, conformément au modèle mis en œuvre en France et dans le cadre du mouvement coopératif de l'autoconstruction des Castors, des maisons jumelées sont construites à Oran. À la cité Jourdain et Illouz, la surface moyenne du lot de terrain est de 352,5 à 408,5 m² avec une faible emprise au sol de 50,04 m² et une surface plancher de 101,35 m² (figure 104).

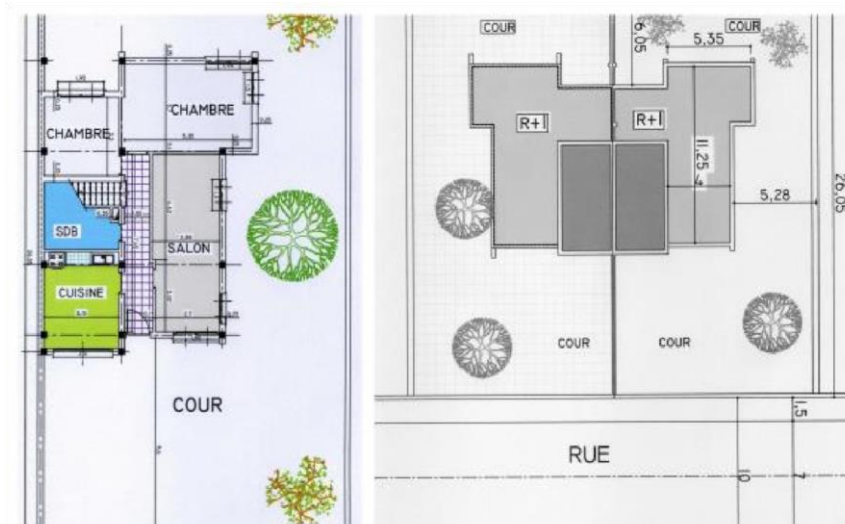


Figure 104: typologie de maisons coloniales jumelées. Source : Maisons jumelées des castors familiaux (Chachour, Belas, 2018).

6.1.5. Regards croisés entre Alger et Oran

Le lotissement résidentiel a fait l'objet d'une publication spéciale de la revue illustrée de la construction en Afrique du Nord. Le numéro 21 de 1955 est consacré aux villas et dresse un panorama des différentes réalisations. Il apparaît clairement que les lotissements de la capitale ont le privilège de s'insérer dans des paysages exceptionnels de surfaces boisées et de verdure. Le cahier des charges établit un règlement qui codifie l'occupation du plein par rapport au vide. Cette dernière est de 25%, soit la même que celle exigée à Oran.

6.1.5.1 Le parc d'Annam

Un parc d'une surface de 71 036 m² se transforme en lotissement de groupement de maisons individuelles. 55 lots sont implantés dans le parc avec une surface globale de 47930m², dont 2780m² de surface non edificandi et 45880m² de surface boisée et de verdure jouissant d'une vue panoramique sur la baie d'Alger. La surface de la voirie est de 16000m², dont 2726m² sont dédiés à la circulation piétonne. Un cahier des charges régule les implantations et codifie les densités. La surface unitaire est de 800m², l'occupation du plein ne doit dépasser 25 % de la surface du lot. Les constructions ne dépassent pas une hauteur d'étage fixée à 10 m de style néo-mauresque et de peinture blanche. L'obligation de conserver tous les arbres existants sur site et d'en implanter de nouveaux. Des lotissements bourgeois et des lotissements ouvriers sont implantés, ces derniers se caractérisent par la très faible densité (100m² de surface bâtie et 700m² de jardin comme l'exemple du lotissement du Gué de Constantine).

6.1.5.2 Le parc le Paradou

C'est en 1900 que le parc Paradou est créé par le baron de Lucy. Des espèces exotiques sont plantées par un paysagiste horticole. En 1950, la société immobilière d'Hydra entame le lotissement du parc en préservant les chemins piétons et les promenades. Les allées et chemins organiques serpentent le site depuis un accès unique. Il est à noter que le projet est présenté dans la revue Chantiers comme étant : *l'exemple d'une heureuse transformation d'un parc en lotissement* ⁵⁰(figure 105).

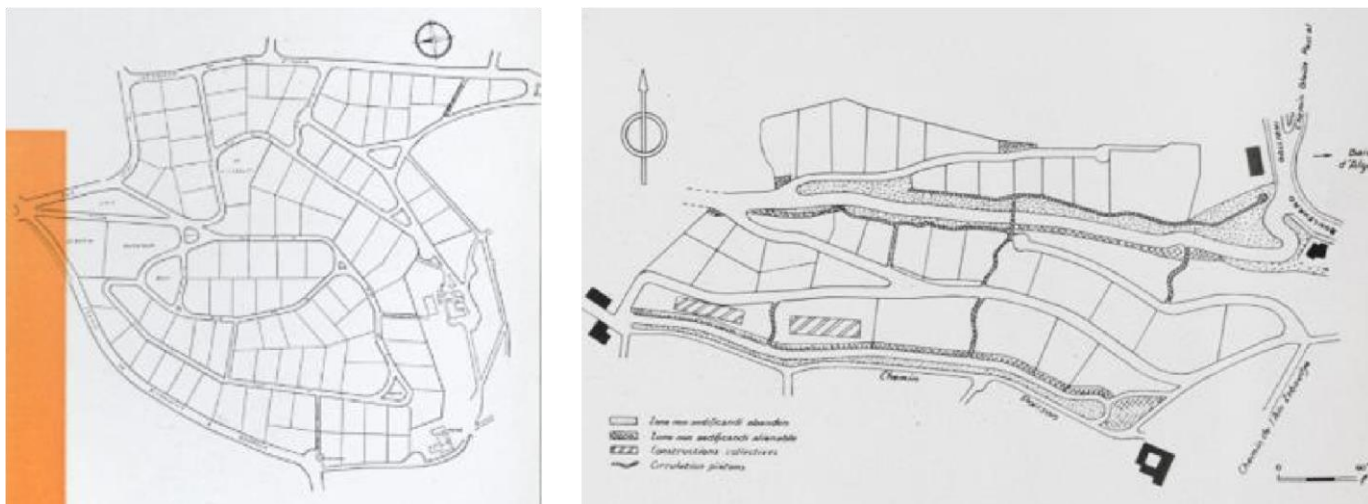


Figure 105: le parc Paradou et le parc d'Annam. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 18 et p.2

6.1.5.3. Le lotissement ouvrier de Gué de Constantine

Une cité ouvrière d'électricité et de gaz d'Algérie réservée au personnel de la direction générale est installée à Kouba à proximité du site industriel et s'ouvre sur des vues panoramiques vers la Mitidja.

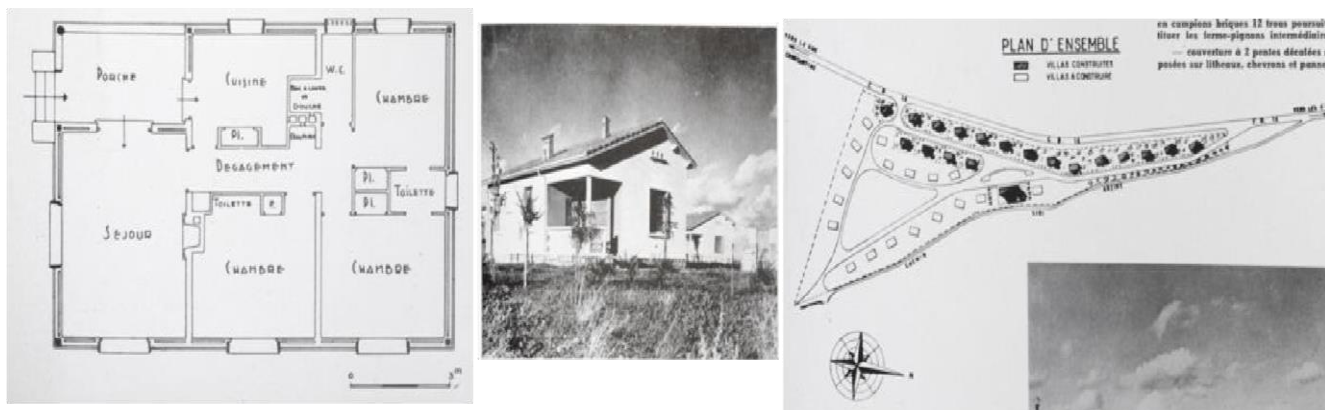


Figure 106: Gué de Constantine. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, pp. 20-21

⁵⁰ Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 13

La monotonie de la répétition du type pavillonnaire est évitée grâce à la polychromie. Le projet se compose de 37 pavillons individuels, d'un petit immeuble collectif, de terrains de sports et de jeux, d'un centre social, de garages collectifs ainsi que d'un marché public. Les pavillons sont d'une surface de 95,75 m² et possèdent un grand jardin de 700m². Seule la clôture du lotissement est matérialisée, les maisons détachées sont séparées par de simples haies (figure 106).

6.1.5.4. Cité mutualiste des PTT

À Hydra, pour les fonctionnaires des PTT, dans un lotissement de 80 000 m², 147 lots de 800m² chacun sont implantés, la composition s'intègre dans un paysage verdoyant (figure 107). La voirie consomme une surface de 20 000 m², chaque lot accueille deux types de villas jumelles avec une typologie variable de surface habitable allant des trois, quatre et cinq pièces (figure 108).



Figure 107; plan d'assemblage des villas des PTT. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 22

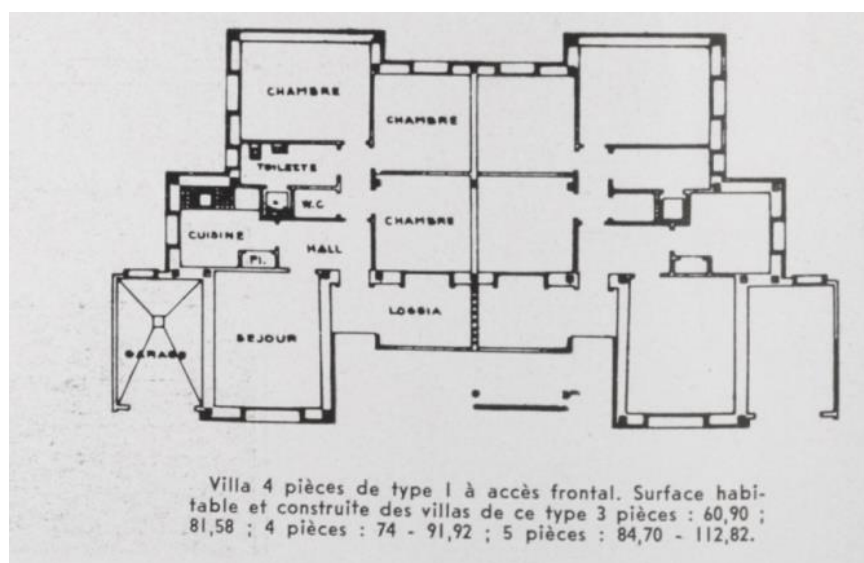


Figure 108: panorama du lotissement des PTT. Source : Chantiers, Revue illustrée de la construction en Afrique du Nord, N°21, 1955, Lotissements et villas, p. 22

6.2. LE SYSTEME DE LA RANGEE DANS LE LOTISSEMENT CONTEMPORAIN

A MINIMA

6.2.1. *Les maisons dites Fora : le type et « l'ilot extrudé »*

À Oran, La production de l'habitat individuel en bande n'est pas une nouveauté, des aménageurs privés multiplient leur production dans le paysage de la ville et produisent des formes prototypes en série et des architectures uniformes.

Le lotissement *a minima* connaît aussi bien que le lotissement *a maxima* la production en série du prototype ou du morphotype. La répétition de l'unité de base construit la rangée, la double rangée produit la rue. Des exemples contemporains témoignent de ce procédé. Pour illustrer ces propos, nous présentons trois lotissements ouverts : le premier dit Fora, le second nommé les villas El Yasmine et le troisième les Aquarelles de Kristel.

Une typologie particulière est aussi relevée, il s'agit d'une construction de trois villas similaires constituant une petite rangée appelée villas royales. Nous avons eu des entretiens avec les architectes concepteurs de ces formes urbaines et tentons de comprendre les raisons qui les poussent à privilégier ces compositions.

Portant le nom de l'entreprise de réalisation des années quatre-vingt-dix et parmi les premières coopératives immobilières à Oran, ce lotissement est situé à Bir El Djir. Le tissu résidentiel constitué d'une vingtaine d'îlots se définit exclusivement par des « barres allongées ».

Des maisons individuelles agencées en demi-niveaux sans retrait par rapport à la rue, dans l'alignement, sont collées les unes aux autres et constituent des rangées simples et doubles avec le même modèle.

La configuration de l'ensemble laisse croire qu'il s'agit d'un ensemble résidentiel intermédiaire ou collectif car aucun retrait par rapport à la voie n'est observé (figure 104).

Nous relevons des initiatives plurielles de la part des habitants pour individualiser l'accès et lui attribuer une particularité par rapport à la notion de seuil avec l'aménagement en saillie de porches ou de marquages de plantation empiétant sur le domaine de la voie publique. Une porte d'accès individuel, une porte de garage et deux fenêtres à chaque niveau composent une façade principale sans attrait particulier : pas de balcon, ni saillie ou retrait, pas de recherche volumétrique. L'expression architecturale est réduite au fonctionnement et à la plus petite « simplicité ».

Ces premières réalisations se caractérisent surtout par la mauvaise maîtrise d'ouvrage ; ainsi les murs en façade principale affichent des déformations et un mauvais agencement des ouvertures.



« la barre allongée »,
 La base: accès individuels et garages; le corps: chambres et salons; le couronnement: terrasses
 accessibles

Figure 109: lotissement Fora. Source : photo, auteure, 2025 et Google Map.

6.2.2. Villas El Yasmine : l'îlot et la rangée

Un projet de maisons individuelles en bande à R+2, lancé en 2010 et réalisé en 2014, se situe à proximité du quatrième boulevard périphérique. Dans un lotissement ouvert, un îlot est découpé en parcelles identiques de 10 x 20 m. Neuf unités sont insérées en miroir par rapport à l'axe de symétrie qui divise l'îlot, ainsi, dix-huit maisons identiques forment une double rangée. Répondant à nos questions concernant la stratégie d'aménagement urbain et les références conceptuelles, l'architecte Sahraoui Brahim Toufik avec qui nous avons eu des échanges évoque la modernité du projet par rapport à l'esthétique portée dans la composition des façades et l'agencement intérieur (figure 110). Par rapport au choix de la bande et à la composition de l'îlot, il précise la pensée du promoteur et affirme que : « le lotissement en bande est plus profitable pour rentabiliser le foncier. Un promoteur ne vend ni places publiques ni larges avenues ni tout autre espace public ; moins y'en a, mieux c'est pour des mètres carrés au profit de l'individuel. Cette réalité amère démontre la position du promoteur dans la gestion de l'espace urbain qui privilégie la rente maximale et oblige l'architecte à sacrifier l'espace semi-public ou le vide au détriment du plein.



Unité architecturale et production urbaine

Figure 110; villas El Yasmine, la double rangée. Source : architecte Sahraoui Brahim Toufik

La pièce maîtresse de la distribution des pièces demeure le hall central qui connecte la cuisine, la salle à manger, le salon et une chambre. Ces espaces se situent à l'étage et n'ont aucun contact direct avec le jardin en fond de parcelle. Le rez-de-chaussée est un espace polyvalent avec des options personnalisées, l'architecte précise que : « l'idée est d'offrir le maximum de flexibilité dans une structure existante et d'arriver à ce que le client se projette et voie plusieurs aménagements possibles. Chacun par la suite modifie à sa guise l'espace en séjour, hall et deuxième cuisine, ou grand garage, ou encore un cabinet professionnel. Mieux que de n'offrir qu'une seule possibilité en aménagement. Cette flexibilité du plan est favorablement accueillie par le client qui visite la maison témoin, il est « émerveillé et content de trouver un grand local avec deux rideaux ». Ce groupement est reconnaissable depuis le périphérique par ces ouvertures circulaires, il se distingue par son caractère homogène de couleurs, de matériaux et sa composition volumétrique.

6.2.3. Les aquarelles de Kristel : la double-rangée comme modèle

À Belgaid, non loin de la résidence Mouhcin, dans un lotissement privé, vingt-six maisons dessinent une double rangée qui demeure le mode opératoire de cette composition. Des parcelles jointives de 8 m de large et 20 m de long sont accolées et s'extrudent pour proposer un volume traversant entre la rue et la cour arrière. Un retrait en façade principale de 4m² accueille l'entrée de chaque maison pour lui donner l'impression de la villa. Cette composition s'apparente à des maisons de ville avec une expression architecturale contemporaine. Le promoteur, encore une fois, évite tout gaspillage d'espace semi-public. La rangée serrée est conçue en miroir par rapport à l'axe de symétrie des cours qui font 24 m². Ces dernières sont mutualisées pour doubler le volume de l'air et éclairent les espaces de vie (cuisines et salons). Les courettes à l'entrée font 6m², éclairent l'espace traversant des séjours.

La composition volumétrique est hissée vers le haut par le couronnement de la terrasse accessible, un encadrement de l'attique singularise ce lotissement (figure 111).



Figure 111: les aquarelles de Kristel, la mutualisation des cours vue depuis la terrasse du dernier niveau. Source : auteure, 2025

6.2.4. Les villas royales : le type et sa multiplication

À Belgaid, le promoteur Sidi Attalah occupe une assiette de terrain avec des villas d'une surface de 180 m² qui se distinguent par la symétrie et la répétition. Le même modèle est dupliqué trois fois par rapport à la longueur du terrain. Un retrait de deux mètres par rapport à la rue et une avant-cour de 12m². Le plan est traversant, cuisine, salon et séjour s'ouvrent sur la cour arrière de 45m² où se trouve la piscine. La composition en façade affiche des lignes graphiques et épurées, différentes textures et matériaux sont mis en œuvre, les tons des couleurs restent sobres et maîtrisés (figure 112).

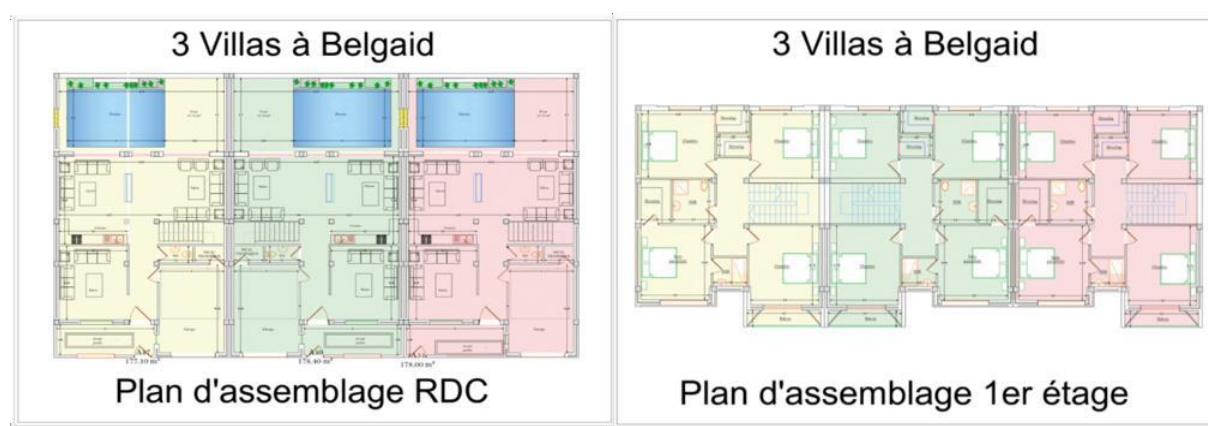


Figure 112: villas royales, Belgaid, plans RDC. Source : web site promotion Sidi Attalah

Conclusion

Depuis la période coloniale, toute création de nouveaux lotissements induit une problématique plurielle relative aux transports, aux réseaux divers, aux services communs, à la gestion des ressources, à l'étalement urbain et aux liens sociaux. La forme urbaine des lotissements, leur composition et leur aspect architectural soulèvent des préoccupations. La réglementation ne cesse d'évoluer pour appliquer de nouvelles mesures aux lotisseurs jusqu'à interdire la construction en mitoyen. Les cahiers des charges sont définis pour fixer l'ensemble des règles (hauteur, retrait, occupation...). L'implantation de la maison isolée est conditionnée par les préoccupations hygiénistes, l'occupation du bâti ne peut en aucun cas excéder le $\frac{1}{4}$ de la surface du terrain.

Le jardin a une place prépondérante dans la composition. L'isolement de la maison est codifié par rapport au retrait par rapport à la rue. Le tracé urbain du lotissement est hiérarchisé et une diversité de voies dessine le lotissement, le parcellaire peut être varié de 180 à 1500m². La figure classique fait appel à la symétrie et à la création de places centrales. Souvent les lotisseurs s'inspirent des modèles de la métropole pour envisager la création du nouveau lotissement.

Dans le lotissement ouvert contemporain postcolonial, la rangée varie entre celles qui proposent un retrait par rapport à la rue et d'autres qui sont construites à l'alignement. La taille des parcelles est comprise entre 160m² et 180m². La double rangée produit automatiquement des cours mutualisées, cette logique distributive est favorable à la composition qui agrandit les volumes d'air telle qu'elle a été préconisée par les hygiénistes du XIX^e siècle. De la même manière que dans le logement collectif, les parties techniques (sanitaires, cuisines) et les escaliers sont jumelés également. La façade urbaine duplique les mêmes matériaux et les couleurs identiques. De la lecture des plans, une remarque est soulevée : les architectes ne mentionnent plus le mot jardin, il est automatiquement remplacé par celui de cour.

CHAPITRE 7 : LECTURE MORPHOLOGIQUE, ARCHITECTURALE ET TOPOLOGIQUE DU LOTISSEMENT *A MAXIMA* À ORAN

Introduction

La présente recherche soulève la problématique de l'habitat individuel groupé et fermé sous forme de lotissement comme outil de production morphologique des aires résidentielles en périphérie à Oran. Des premières observations des chantiers de ces groupements de maisons individuelles, nous constatons que la conception architecturale et urbaine de ces lotissements semble tenir compte de nouvelles contraintes en niant les évidences de la continuité des tissus environnants ou de la spécificité paysagère. Notre objectif est de déceler les outils de leur conception et les contraintes auxquelles font face les concepteurs de ces espaces. Pour répondre à notre hypothèse « *d'urbanisme hors sol* » qui qualifie ce type de lotissement contemporain et qui, d'ailleurs, est massivement controversé et critiqué, nous explorons sa morphologie urbaine et tentons de rechercher les mécanismes de sa production.

La première partie répond à notre problématique morphologique d'unités abstraites des maisons en bande dans le lotissement *a maxima*. Elle explore la forme urbaine, le paysage et le contexte en mettant en relief les mécanismes de conception des architectes face aux contraintes vécues. La trame parcellaire, l'occupation du bâti, le réseau viaire et les espaces libres sont analysés comme annoncé en méthodologie (tableau 7). La lecture des dessins urbains et architecturaux ainsi que les entretiens réalisés auprès des architectes éclairent les stratégies et choix d'implantation et de conception de l'espace résidentiel. La deuxième partie nous permet de saisir les différents types de plans d'habitation par rapport à leur implantation dans le site afin de déduire la stratégie et les choix des concepteurs. Cette étude topique analyse la distribution des espaces et l'étude d'un lieu relative aux différents types d'espaces selon leurs propriétés pour relever la relation entre eux et saisir l'implantation du vide par rapport au plein. Elle permet également de mettre en lumière les constantes et les évolutions de la maison individuelle du lotissement *a minima* et sa traduction actuelle dans le lotissement *a maxima*. Les plans de la petite, moyenne et grande maison sont analysés par rapport à leur topologie d'une part et d'autre part par rapport à la proportion des espaces vides au sein de la composition ainsi qu'au parti architectural en façade. La troisième partie s'attache à définir l'identité de l'enclos résidentiel par la clôture comme la nouvelle façade sur rue et révèle l'ambiguïté de son fonctionnement. Elle examine également notre hypothèse de *lotissement défendable* et soumet les lotissements fermés sélectionnés aux paramètres établis par l'urbaniste et architecte Philippe Madec.

7.1. FORME URBAINE, PAYSAGE ET CONTEXTE

7.1.1. *Division parcellaire et occupation bâti : une codification de la rangée*

Le tracé définit les premières intentions du projet et donne les grandes directions émanant du site et de son contexte. Dans une démarche conceptuelle de projet urbain lorsqu'il s'agit d'un site supposé vierge, il faut être attentif aux supports d'axes, aux brèches visuelles, aux sillons, aux limites, aux moindres indices et faire un inventaire des partitions possibles. Les éléments mineurs présents sur le site ou à proximité peuvent devenir des atouts majeurs à la composition ; l'opération de découpage met en place des relations spatiales : « *la composition apparaît comme un double mouvement : isoler/relier* » (Sarfati, 1986). Les parcelles se dessinent, les rues se mettent en place et, en principe, les espaces publics se définissent. La division parcellaire doit se concevoir en projetant des parcours et en tissant des liens dans le fragment ou le quartier. En proposant plusieurs itinéraires possibles, la conception du plan de masse s'enrichit de relations par rapport à la rue, au jardin traversé ou au chemin contourné. De cette manière l'usager, voire l'habitant, découvre des choix et des chemins en fonction des saisons, de l'ombre, de la pluie ou du vent... (Sarfati, 1986). Dans notre analyse, la partition parcellaire révèle des éléments clés de la stratégie des promoteurs, nous allons voir dans quelle mesure les liens et les relations évoqués sont appréhendés.

À la résidence Mouhcin, la surface d'une parcelle exigée par le promoteur aux architectes ne dépasse pas les 120 m². La parcelle est uniforme, étroite de moins de 9 m de largeur, qui se répète d'une limite à une autre du terrain. Ainsi, les parcelles sont toutes mitoyennes et les maisons accolées, ouvrant sur une seule voie de desserte avec un petit recul à l'entrée de chaque maison.

Un axe de symétrie divise le terrain en deux parties égales, séparées par un mur mitoyen, contenant chacune deux rangées de 8 parcelles. Cette séparation induit l'aménagement de deux accès fermés et indépendants. La symétrie et l'effet miroir jettent les bases de la composition du lotissement. Selon Mangin et Panerai (1999), l'accolement sur une des limites mitoyennes est presque obligatoire pour une parcelle de 12 m, et pour celle de 9 m, il s'impose.

Ce constat se vérifie dans la résidence Mouhcin où le plan de masse se définit par l'accolement et la rigueur de la mitoyenneté et par la multiplication d'un module, constituant la « *bande* ». Cette rangée formée par des maisons semblables est formulée depuis le Moyen Âge, retrouvée aussi dans le logement social à partir du XIX^e siècle, elle révèle le statut des habitants par l'égalité de la propriété foncière (Mangin & Panerai, 1999). Le système de la bande semble répondre aux contraintes imposées au concepteur en rendant maximal l'occupation du terrain. La faible largeur de la façade oblige à construire de limite à limite, la forme est régulière et géométrique. Cette disposition est la

plus avantageuse pour pouvoir insérer un maximum de maisons. La relation rue/parcelle suggère un tissu codifié par l'alignement, la mitoyenneté, la hauteur uniforme des maisons à deux étages, l'uniformité de la couleur et des matériaux (figure 108).



Typologie du close: unité parcellaire et double rangée centrale.



Système de la rangée et unité architecturale.
Impasse étroite : 5m, Trottoirs : 1,25m



Contrôle d'accès. Rangée de maisons mitoyennes disposées face à face le long de l'impasse.

Figure 113: aspects morphologiques et mode d'implantation de la résidence Mouhcin. Source, auteure, 202

À la résidence Dahlia, le parcellaire est aussi conditionné par le choix du même promoteur du lotissement Mouhcin qui fixe la surface. Le plan de masse se compose de trois variantes, 120 m², 200 m² et 500 m². Cette variété du parcellaire s'est définie au fil de l'acquisition par le promoteur de nouveaux terrains limitrophes (figure 109).



Figure 114: aspects morphologiques et mode d'implantation de la résidence Dahlia. Source, auteure, 2025

La première proposition ne contient qu'une voie centrale distribuant de part et d'autre une rangée de petites parcelles de 120 m². Après l'octroi d'un deuxième terrain accolé au premier, la deuxième proposition double la rangée et introduit des parcelles de taille moyenne de 200 m². L'annexion d'un troisième terrain contigu offre une division atypique de grande taille, allant jusqu'à 500 m². Le projet est aussi la conséquence de la rangée des maisons qui règle par la répétition l'obligation du nombre maximal de maisons à produire, une disposition très souhaitée par les promoteurs en matière d'économie d'espace (Mangin & Panerai, 1999). La régularité découle de l'unité typologique, la rangée est exprimée par la similitude des procédés constructifs et des matériaux, fruit d'une maîtrise d'ouvrage portée par le seul promoteur.

La première phase du plan des parcelles de 120 m² concerne l'aménagement de 26 maisons, dont l'occupation du bâti est presque totale, réservant un retrait ou un « avant-cour » en façade principale et une « cour » en fond de parcelle, totalisant une surface non bâtie de 25 m². D'après notre entretien avec l'architecte, le promoteur avait des vues sur les terrains mitoyens. Après l'acquisition de ces derniers, la conception se dédouble et produit la double rangée.

La deuxième proposition double la rangée et introduit les maisons de taille moyenne de 175 m² ; aucun changement n'est observé dans l'occupation du plein par rapport au vide. Il s'agit d'une adaptation du plan de la petite maison, les « cour » et « avant-cour » gardent les mêmes surfaces.

La dernière phase est réservée à une série de sept maisons atypiques de 300 m² de surface bâtie, six jumelées et une isolée, profitant d'un grand jardin en fond de parcelle. Ces maisons sont réservées au propriétaire et à sa famille. La composition du lotissement tourne le dos à la voie publique, perpendiculaire à celle-ci ; elle forme des bandes parallèles ne tenant pas compte des vues environnantes, notamment celles de la montagne des Lions. Le plan de masse produit peut s'adapter à n'importe quel site, la question de l'ancrage géographique soulevée dans notre problématique est escamotée.

À la résidence Perla, selon les architectes, le parcellaire a été revu plusieurs fois pour apporter une variété à la composition de l'ensemble et suggérer des maisons de différentes tailles ; ils évoquent une volonté de réintégrer quelques éléments de la forme urbaine comme l'îlot et la rue. Ils affirment que l'étude du parcellaire et du plan de masse a été revue neuf fois pour trouver un compromis avec le promoteur. Ce dernier exigeait une taille unique de la parcelle ; toutes les compositions d'assemblage du parcellaire ne trouvaient pas satisfaction à ses yeux. La variété souhaitée par les architectes n'était pas retenue, seule la circulaire N° 5BCC du 11 août 1987 précitée a pu constituer un argument pour le convaincre d'accepter la variété parcellaire.

La crainte du refus du permis de lotir d'un lotissement de plus de 100 lots avec un seul type de parcelle a aidé les architectes à proposer de nouvelles variantes (figure 115).

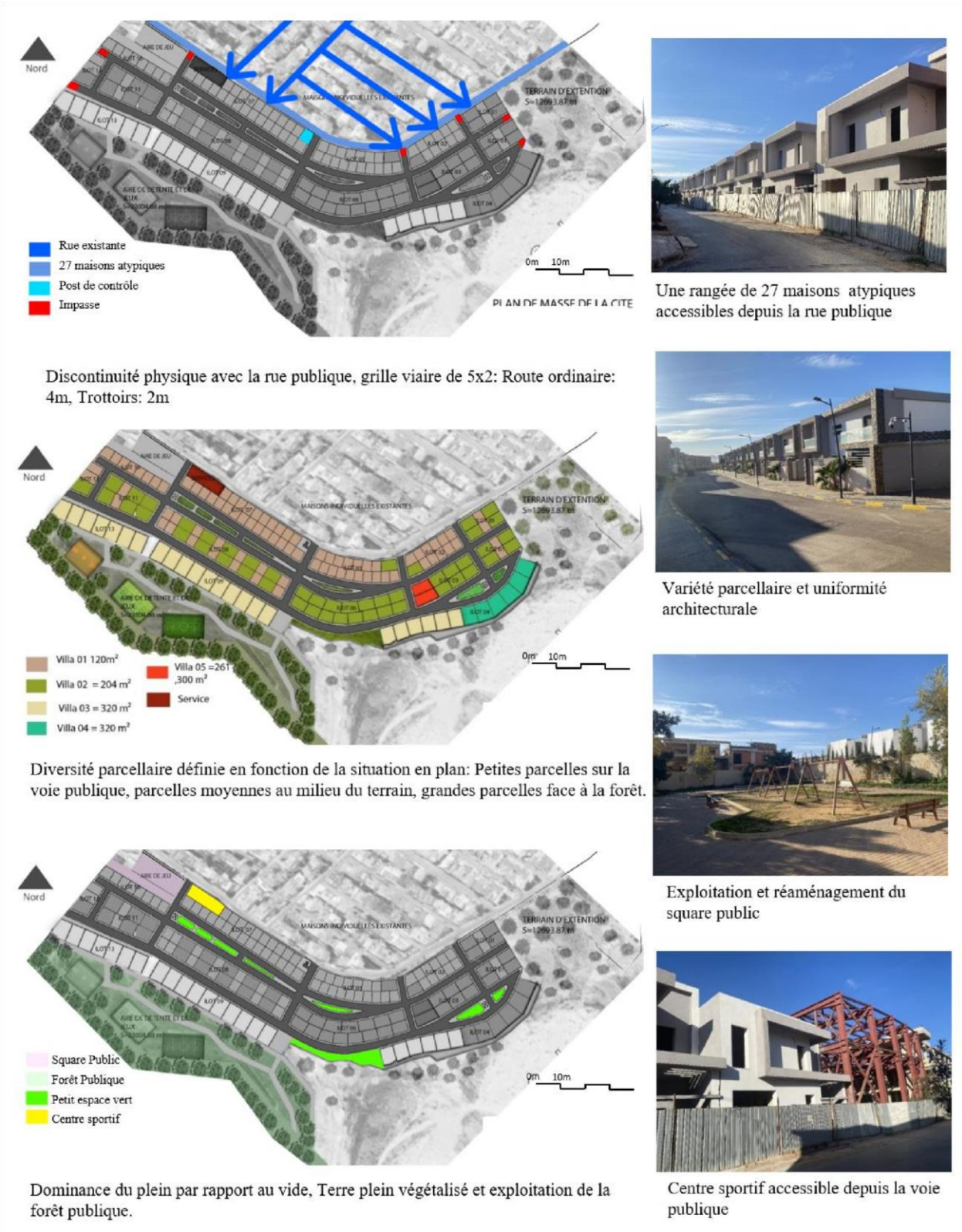


Figure 115: aspects morphologiques et mode d'implantation de la résidence Perla. Source : auteure, 2025

Au vu de la grande taille du terrain, le terme « îlot » se retrouve dans le dessin du plan de masse. La parcelle et la rue sont introduites de façon abstraite, la trame viaire projetée en forme de grille ne continue pas celle de l'environnement immédiat, aucune continuité n'est suggérée pour être considérée comme ligne de force de la composition. Les rues avoisinantes débouchent toutes sur la rangée des maisons individuelles, projetée le long du linéaire du terrain sans interruption ni articulation, constituant un front bâti, un vrai obstacle à la continuité urbaine.

Le parcellaire est varié en fonction de la situation en plan ; le front de la voie publique est occupé par de petites parcelles de 120 m² de maisons individuelles à l'occupation totale en double rangée. Le « *cœur du terrain* », terme utilisé par l'architecte, est principalement réservé aux parcelles de 120 m² et 240 m² qui s'alternent. L'occupation bâtie des petites parcelles est presque totale, les grandes réservent un jardin de 60 m² en fond de parcelle.

Le front de forêt est réservé aux grandes parcelles de 320 m² qui se caractérisent par de grandes maisons de 240 m² bâties, disposant d'un jardin en fond de parcelle de 80 m². Ces grandes tailles tant évitées par le promoteur ont été acceptées, après avoir eu l'accord de la mairie de pouvoir associer la forêt au lotissement, en proposant un aménagement d'espaces verts, de promenade et de sport pour les résidents.

Trois importantes masses bâties de maisons mitoyennes caractérisent cet aménagement dont la forme suggère celle des divisions parcellaires. Celles-ci, épousant la forme courbe naturelle du terrain, dessinent les rues ; le rythme de la rangée et de la double rangée en est la règle. Le paysage de la forêt ou de la falaise n'a aucun impact sur les formes abstraites produites.

La conception du plan de masse se déroule en adoptant deux gestes majeurs : occuper la périphérie du site avec la répétition du même modèle et diviser la surface restante au centre en d'autres unités. La double rangée n'est que la conséquence de la grande largeur du terrain. Des éléments géométriques telles que la translation, l'effet miroir et la symétrie constituent les mêmes outils usuels constatés dans cette composition. Selon Noizet & Cléménçon, « *la manière la plus simple de délimiter des parcelles à l'intérieur d'un îlot consiste en effet à se caler par rapport au contour de l'îlot, dont l'orientation est ainsi transmise du réseau viaire (contour d'îlot) au parcellaire (limite interne aux îlots)* » (Noizet & Cléménçon, 2020).

Cette manière simple de diviser le sol se confirme dans les lotissements analysés, dont la composition parcellaire révèle des récurrences et un modèle de base qui peut être doublé et agrandi.

Le promoteur impose des contraintes parcellaires d'orientation et de dimension. Le tracé orthogonal des parcelles induit un découpage orthogonal. Concilier paysage, usage et architecture est une équation difficile à réaliser avec le passage du prototype à la série. Sans contraintes ni exigences des collectivités locales dans des stratégies d'aménagement précises valorisant le potentiel du site ou l'histoire du lieu. La cohérence d'un tissu urbain repose sur l'interdépendance des cinq systèmes morphologiques qui le composent (trame viaire, trame parcellaire, trame bâtie, trame des espaces ouverts et trame végétale).

Le lotissement ne doit pas être un « *quartier dans le quartier* », mais le prolongement naturel, logique d'un patrimoine architectural et culturel. « *Dans l'idéal, on ne devrait même plus distinguer de limites entre les habitations urbaines plus anciennes et les lotissements* » (Mangin & Panerai, 1999). Le champ de la production du lotissement résidentiel et fermé est désormais réduit à une vision répétitive, sérielle, monotone et spéculative, c'est-à-dire produit essentiellement par le besoin de formuler des outils pragmatiques de production de l'espace urbain sans mettre en valeur le site ou conserver les traits majeurs du réseau viaire, du tissu environnant.

7.1.2. Réseau viaire et espace libre : un espace sous contrôle

Axiale, en grille ou dans une autre forme plus complexe, la forme géométrique de la voirie dépend et varie en fonction du nombre de lots allant jusqu'à 2500 unités (Hermann, 2017). Les sites analysés sont de moins de 200 lots qui engendrent une forme simple avec la présence de quelques impasses, que nous qualifions, selon la typologie de Le Goix (2016), de boucles simples (*small loops*) et de cul-de-sac (*dead-ends*). Nous allons voir dans quelle mesure les espaces libres sont implantés pour générer des espaces communs et saisir la position du promoteur face à l'architecte pour la prise des décisions relatives à ces espaces car depuis toujours, « celui qui lotissait était le maître d'œuvre de l'espace public » (Bories, 1986).

À titre comparatif, aux États-Unis, les espaces libres dans les gated communities ont pratiquement tous une relation visuelle avec un espace majeur comme une piscine (Tapie, 2014). Ce n'est pas le cas dans les résidences sécurisées à Oran.

À la résidence Mouhcin, le tracé viaire, découlant du parcellaire, s'organise tel un close linéaire, regroupant les maisons, qui finit en cul-de-sac ou small dead end, destiné généralement aux petits lotissements.

La largeur de la chaussée est inférieure à 5 m⁵¹ et celle des trottoirs fait moins de 1,25 m. Nous observons que les véhicules stationnent sur le trottoir pour libérer le passage à la circulation automobile. Le prospect, entendu comme le rapport entre la hauteur des façades et la largeur de la voie, donne une impression de densité et de rue-corridor, les espaces libres étant destinés uniquement à la voie de desserte. Cette densité se vérifie aisément, car la composition de 32 maisons accolées de deux étages dans une surface totale d'un demi-hectare ne s'apparente pas à celle de l'individuel, comme le souligne Hanrot (2013) : « *le seuil de rupture avec l'habitat individuel peut être situé à 24 maisons à l'hectare* » (in : Leger, 2017). Ce lotissement ne dispose pas d'aire de jeux ou d'espaces semi-publics ; aucun aménagement vert ou d'arbres d'alignement ne distingue ce lotissement.

À la résidence Dahlia, trois voies linéaires et parallèles de 6 mètres de largeur de chaussée distribuent le lotissement avec des trottoirs de 1,30 mètre. Deux séries de boucles simples ou small loops caractérisent ce lotissement. La grille des rues est abstraite et se calque sur le même modèle du lotissement Mouhcine du même propriétaire. Les espaces publics sont affectés à l'entrée du lotissement, le choix de leur implantation revient au propriétaire qui décide de leur position, imposant au concepteur de les disposer contre le mur extérieur de clôture, proche de l'entrée. L'architecte avait proposé dans une première version un aménagement d'espace vert central autour duquel sont groupées les maisons.

Cette proposition a été refusée par le promoteur pour éviter d'éventuelles disputes entre voisins, causées par les bruits des jeux d'enfants. Une aire de jeux et un terrain de padel pour enfants sont ainsi dessinés en alignement le long de la clôture, ce dernier étant depuis supprimé et remplacé par la construction d'un centre sportif accessible depuis l'extérieur du lotissement. En dehors de la plantation de quelques palmiers, aucun aménagement d'espace vert ne figure sur le plan de masse. Le lotissement comprend également un appart-hôtel, ayant toutefois un accès direct de la voie publique.

L'équipement est affecté comme une stratégie de contournement par le promoteur pour répondre au cahier des charges de la commune qui exige un équipement d'accompagnement imposé par l'aménagement du secteur d'urbanisation futur (SUF) et pour pouvoir disposer de l'assiette foncière. L'ensemble du projet a été présenté au préalable comme étant un projet d'investissement touristique, les maisons individuelles devaient être destinées à la location et non à la vente.

⁵¹ L'ouvrage sur l'aménagement des lotissements précise que la rue ordinaire de 9 m assure la desserte des véhicules et circulation piétonne.

Un minimum 5 m de largeur et 50 m de longueur est recommandé pour une impasse.

À la résidence Perla, le choix de l'accessibilité en milieu de terrain divise ce dernier en deux parties qui se subdivisent en deux autres. Cette division forme cinq rues perpendiculaires à la voie principale et deux à trois voies parallèles, constituant une grille composée de neuf îlots (de trois à 24 parcelles), sans aucune connexion ou continuité avec les voies environnantes. La partie centrale se dessine en double voie et se dote d'un terre-plein. La hiérarchie des rues se distingue en chaussée de 4 m et double chaussée de 8 mètres de largeur, le trottoir variant entre 2 et 4 mètres de largeur. Le dessin viaire se caractérise par un tracé courbe des voies parallèles, épousant la forme du terrain, et comprend trois loops et sept dead ends.

Pour donner un front de façade à la voie publique et insérer un maximum de maisons, les concepteurs de la cité Perla ont privilégié l'alignement d'une rangée de maisons le long de cette voie existante, la connexion avec le tissu environnant est ainsi assurée et caractérise cet enclos par cette double appartenance. Cette solution hybride a été adoptée à la suite de multiples modifications du plan de masse, imposées par le lotisseur. Ainsi les 27 maisons bordant cette voie ont un accès individuel autonome depuis la voie publique et n'ont aucun contact avec le lotissement fermé.

Les espaces ouverts sont quasi-inexistants. Le seul espace ouvert est le terre-plein aménagé en espace vert, qui, en réalité, n'est qu'un espace résiduel résultant de la déduction des surfaces bâties et n'ayant pas pu servir d'îlot à exploiter. La présence d'un square public ouvert mitoyen au lotissement se voit exploitée par le promoteur pour le réaménager en une aire de jeux. La forêt, qui est une servitude, constitue le seul véritable espace vert. Sur les réseaux sociaux, ce lotissement est mentionné comme « *la seule résidence haut standing à Oran avec une forêt privative..., plus de 2 hectares d'espaces verts avec terrain de tennis, de foot et jeux pour enfants* ». Quant aux aménités, la résidence dispose d'un centre sportif accessible depuis la voie extérieure et contigu au square public (figure 116).



Dhalia: Espace libre contre le mur de clôture



Perla : Espace libre public, murs aveugles et mur de clôture.

Figure 116: contrôle de l'espace libre. Source : auteure, 2025

Tableau 7: aspects morphologiques et visuels des trois lotissements fermés.

Aspects morphologiques	Mouhcin (2016-2022)	Dahlia (2021- 2025)	Perla (2018-2025)
Relation avec l'environnement	Non	Non	Non
Relation avec le contexte immédiat	Organisation autonome Connexion avec la route principale	Organisation autonome Connexion avec la route principale	Organisation autonome Connexion avec la route principale
Réseau viaire	Discontinuité avec les rues existantes	Discontinuité avec les rues existantes	Discontinuité avec les rues existantes
Accès/Enclosure	Un double accès / 2 postes de control	Un accès/ Un post de control	Un accès/ un post de control. Particularité : Une rangée de 26 parcelles de 120 m ² ont un accès depuis la rue publique
Division parcellaire	Uniformité parcellaire Taille unique	Diversité parcellaire Taille des parcelles définies par rapport au statut des résidents (Famille du propriétaire/anonyme) Parcelles atypiques (7 maisons)	Diversité parcellaire Taille des parcelles définies par rapport à leur implantation : Front de rue/ « Cœur de terrain »/ Front de Foret
Typologie du bâti	- Rangée de maisons - Simple rangée - Maisons mitoyennes	- Rangée de maisons - Simple et double rangée - Maisons mitoyennes - Maisons semi détachées (6) Maisons isolées (1)	- Rangée de maisons - Simple et double rangée - Maisons mitoyennes - Maisons semi-détachées (28)
Typologie de rues	Fait référence au close Rue étroite Chaussée : 4m, Trottoirs : 1,25m Dead-ends	Grille de 3/2 routes principales Rues ordinaires Chaussée : 6m Trottoirs : 1,30 Small loops	Grille de 5/2 routes principales Rue ordinaire Chaussée : 4m, Trottoirs : 2m, Double chaussée centrale : 4m séparée par un terreplein central : 5m, Trottoirs 2 m 7 dead-ends and 3 loops
Aménités	Non	Appart-hôtel et centre sportif connectés à la voie publique	Centre sportif connecté à la voie publique

Source : auteure, 2024

7.1.3. Morphotype et extension de la grille

À la diversité des situations géographiques des lotissements étudiés répond une uniformité de la division parcellaire, de l'occupation du bâti, et une similitude de la configuration des voies avec la répétition d'un même modèle architectural. L'analyse des trois lotissements révèle des paramètres constants qui fabriquent des morceaux de lotissements sans égard à leur environnement. Ni la taille du terrain ni sa morphologie, ou encore moins le contexte immédiat, n'influent sur cette production invariable et sérielle. La maison devient un « objet marchand » qui s'insère dans tous les sites sans aucune spécificité. Les architectes appliquent les mêmes compositions répétitives, le modèle type devient la norme.

Par rapport à cette variété de contextes géographique et urbain, l'analyse des éléments du site révèle que la topographie, la forme du terrain, le maillage élémentaire et les voies existantes, le parcellaire (agricole ou urbain) existant, l'orientation par rapport aux éléments naturels n'ont pas été pris en considération pour donner une identité particulière au lotissement. Tout en sachant que la composition d'un espace urbain s'inscrit dans une démarche sensible pour « *valoriser l'acquis par le nouveau* », comme le stipule Hanning en 1973, au sens où composer c'est développer un système de formes inhérent aux spécificités du site et du paysage (in Montillet & Blumenfeld, 2016). Les différents lotissements que nous avons analysés présentent des formes similaires, alors qu'en principe, une diversité de contextes engendre une pluralité de solutions formelles (Cléménçon & Noizet, 2021). Cette similitude peut s'expliquer par le choix du promoteur pour qui la surface minimale de la parcelle est le seul élément déterminant du lotissement.

À ce propos, les architectes interrogés précisent que dès leurs engagements avec leurs clients, la première orientation concerne la taille de la parcelle fixée à 120m². Ils expliquent que le propriétaire du terrain connaît le risque de la mévente d'une grande surface, selon lui, « *les grandes maisons se vendent mal ou très lentement* ».

Dans ces lotissements réalisés en temps court, les composantes : viaire, parcellaire et trame bâtie se structurent rapidement avec des formes régulières et répétitives. La composition du plan de masse est une projection hors sol ; elle présente un collage d'unités homogènes de maisons individuelles avec des effets de symétrie et de miroir. « *La réalisation d'un lotissement dans un temps court explique la régularité du tissu urbain fabriqué* » (Gauthiez Zadora-Rio Galiné, 2003), in Noizet & Cléménçon, 2020). La grille et le damier caractérisent la production de ces nouveaux lotissements, ils forment des réseaux viaires et des réseaux parcellaires qui peuvent être « *quadrillés (séries répétées de lignes entrecroisées quel que soit la valeur angulaire), orthonormés (relation angulaire*

voisine de l'angle droit) ou orthogonaux (relation angulaire identique ou très proche de l'angle droit) » (Noizet & Cléménçon, 2020).

La grille produit le réseau viaire, le lotissement produit à son tour la trame parcellaire régulière. Cette technique du lotissement orthonormé rappelle sans aucun doute l'imposition des colonies par les puissances occupantes. La grille et le damier sont les moyens les plus efficaces pour diviser le sol et effacer les traces antérieures d'occupation. Bien entendu, pour les lotissements analysés, cette régularité de la trame n'est pas le produit d'une occupation mais une imposition du promoteur, pour qui la maîtrise d'œuvre se facilite par l'aménagement d'un espace orthonormé. La grille est une solution très pratique pour diviser le sol, le damier n'est pas la réplique d'un modèle général mais est une réponse à des préoccupations pratiques et immédiates. (Noizet & Cléménçon, 2020).

Selon Noizet & Cléménçon, *« les lotissements produisent des formes stéréotypées, avec des répétitions d'îlots ou de parcelles, en général de même orientation (isoclines), de même disposition dans l'îlot et, dans les cas les plus aboutis, de même dimension »* (Noizet & Cléménçon, 2020). Ce constat se vérifie dans les lotissements analysés où l'on retrouve les mêmes critères de répétitivité.

La lecture des trois sites est importante et révèle sans doute les principes ou objectifs de la conception des lotissements fermés. Les tissus du périurbain ne sont pas de grandes contraintes car beaucoup de poches vides existent. Il faut savoir que *« dans une phase de création parcellaire, sur un terrain dont les héritages formels ne sont pas contraignants (qui laisse donc beaucoup de possibilités), le type de bâti projeté détermine les limites parcellaire »* (Noizet & Cléménçon, 2020). Cette affirmation se constate dans la production des lotissements fermés à Oran où la limite parcellaire se confond avec la limite bâtie car l'environnement immédiat n'offre pas des contraintes formelles ou d'occupation. La liberté est laissée à l'architecte de construire un nouveau tissu et de nouvelles formes sans avoir exploré les multiples possibilités d'agencement et de créer des morphologies adaptées au contexte. Dans cette recherche, nous remettons en question l'homogénéité excessive et la répétition du standard ou du modèle architectural. La diversité des formes est nécessaire à la mixité et à l'identité du paysage et des quartiers car *« une fois détruite, cette mixité ne peut être retrouvée car les savoir-faire anciens n'existent plus, et l'on s'oriente alors vers une triste homogénéisation du monde »* (Noizet & Cléménçon, 2020).

La similitude architecturale et formelle des trois lotissements est troublante, solution formelle et modèle architectural ne se confondent pas car *« ce n'est pas parce qu'on met en œuvre une solution formelle que l'on fait consciemment référence à un même modèle »* (idem).

Ces nouveaux lotissements fermés sont produits avec le recours aux mêmes formes architecturales, les mêmes matériaux et des couleurs identiques. Des figures stéréotypées sont imposées à des sites différents avec de grandes similitudes des procédés de construction. Dans les deux lotissements qui appartiennent au même propriétaire, à savoir Mouhcin et les Dahlias, l'aspect architectural est saisissant par la ressemblance. L'acquis d'expérience du premier lotissement réalisé et habité oriente les architectes à reproduire les mêmes volumes et traitements architecturaux (figure 117).

Dans ces lotissements, nous sommes face à une extension qui se déroule dans un terrain agricole, elle peut être qualifiée de gravitaire, qui se caractérise par le remplissage de toutes les poches vides (Cléménçon, 2015). Le promoteur des Dahlias exploite les surfaces restantes au bord du cinquième périphérique pour construire de nouvelles maisons. La grille et le damier, qui sont des techniques d'appropriation du sol, la grille pour produire le réseau viaire et le damier pour produire les parcelles, se maintiennent dans cette extension du lotissement. Le projet initial de soixante-neuf maisons accueille de nouvelles unités du même modèle.



Mouhcin



Perla



Dahlias

Figure 117: le morphotype architectural. Source, auteure, 2025

Ces maisons produiraient un écran à celles implantées en premier, qui pouvaient avoir une vue sur la montagne des lions. Ces nouvelles bâtisses constituent non seulement un obstacle visuel, mais pourraient aussi être confrontées rapidement au bruit des véhicules du périphérique. La production des lotissements se fait par la grille, cette dernière est une infrastructure de parcours orthogonale. De tous les lotissements analysés, la grille est le principal mode de composition, elle demeure la technique de division des sols des lotissements fermés (figure 118).

Par rapport aux grilles viaires abstraites que les architectes implantent de façon indifférenciée, sans tenir compte de la continuité urbaine, des tracés et chemins existants : « *Faut-il rappeler que le tracé d'une rue n'est pas seulement un acte de composition architecturale, mais un mode d'organisation de l'espace qui introduit un certain type de rapport entre espace public et espace privé et qui se lit en relation avec la continuité du réseau viaire ? Un tissu urbain peut-il s'inscrire à bâton rompu ?* » (Tabet, 1999). On ne retrouve pas « d'agrafe urbaine » ces trames viaires insulaires sont exclusivement routières (Pech, 2009).

Le bâti surdétermine le paysage, le lotissement fermé *a maxima* a une identité architecturale et urbanistique guidée par le désir du promoteur et orienté par des concepteurs dont le seul souhait est de réaliser les intentions du propriétaire. L'accolement des maisons est recherché dans les trois lotissements comme étant un mode opératoire de composition. C'est un morphotype sociétal avec des similitudes entre différentes opérations indépendamment du contexte (Tapie, 2014).



Extension nouvelle des villas à la limite du 5ème périphérique

Figure 118: extension de la grille des Dahlias. Source : auteure, 2025

La maison-série peut rendre la distinction difficile dans un lotissement, car c'est une maison marchandise, la répétition du modèle est prégnante et ne laisse pas de place à une possible variété

La composition. Le promoteur étant à la recherche de la facilité de l'exécution de l'ensemble avec une maîtrise d'œuvre unique, « *dans le cas de la maison standardisée des constructeurs, la quête de singularité est excessivement contrainte par des solutions préformatées* » (Tapie, 2014).

Selon Guy Tapie (2014), dans les lotissements standards, la répétition du modèle aboutit à l'aboutissement de *maisons-marchandises* qui sont un produit sans originalités spatiales ou esthétiques, voire sans qualité particulière. De la composition urbaine en termes d'insertion paysagère à la composition architecturale par rapport au dispositif spatial et aux matériaux utilisés, « *le constat peut être amer : la maison individuelle actuelle banalisée (organisation, matériaux, urbanisme), généralement celle des constructeurs, n'est que le pâle reflet de l'idéal de la maison familiale* » (Tapie, 2014).

Cette banalité de la production de la maison-série est due au fait que cette dernière n'a pas suivi la demande de singularité de la part de ses propriétaires, ce produit indifférencié doit s'adapter à toutes les demandes sans distinction. Le promoteur n'engage pas les moyens à produire de la diversité, en tant que constructeur il ne développe pas les concepts destinés à rechercher de la variété ou à qualifier son opération d'une quelconque originalité. La sécurité et la fermeture du lotissement sont les vrais garants de la qualité de cette opération. Les maisons des trois lotissements analysés s'ouvrent aux codes de l'architecture contemporaine par des volumes simples, une composition de lignes au niveau de la façade et de quelques imbrications de pleins et de vides constitués essentiellement de vides au niveau des balcons de l'étage supérieur. Par ailleurs, les balcons des maisons individuelles des lotissements *a minima* ne sont jamais autrement utilisés que pour étendre le linge, ces pratiques courantes par tous les temps dans la ville ordinaire vont sans doute se poursuivre dans les lotissements *a maxima*. L'usage des terrasses et balcons donnant sur la rue n'est réservé qu'à cette fonction.

7.2. ANALYSE TOPOLOGIQUE ET ARCHITECTURALE DES TYPES

7.2.1. La résidence Mouhcin : unicité du type et répétition du modèle

En reprenant la réflexion de Philippe Boudon, la relation parcelle/bâti peut varier en fonction de la taille de la parcelle : « *Quand la surface est petite, la forme parcellaire détermine impérativement la forme bâtie, tandis que dans un contexte de grande surface, les rapports parcelles/bâti sont très lâches.* » (Noizet & Cléménçon, 2020). Également, dans cette résidence, la forme du bâti est prédéterminée par la forme de la parcelle, le rectangle de cette dernière se traduit en parallélépipède. La composition du plan se caractérise par le faible prospect entre les deux rangées de maisons et par l'absence d'articulation à l'extrémité de la bande. Dans un demi-hectare, les maisons insérées dans des parcelles *placard*, à trois murs mitoyens, s'élèvent sur trois étages, les 32 maisons jointives et répétitives expriment une forte densité au-dessus du seuil de rupture de l'habitat individuel, nous pouvons facilement le confondre avec un lotissement de logements intermédiaires voire collectifs

(voir réseau viaire et espace libre). Ces maisons compactes dessinent un volume global en forme de *barre*, le rapport plein vide est de 11,66 %.

Au niveau du Rez-de-chaussée : la parcelle de moins de 9 mètres de façade est divisée en deux parties égales sur la longueur : le garage et la cour d'un côté ; l'escalier central articulant la cuisine et le petit hall aménagé en contact avec la courette à l'entrée de l'autre côté (figure 119).

Au premier étage : l'assemblage des maisons ne se fait pas par miroir mais par translation de l'unité, ainsi les volumes des cours ne sont pas mutualisés mais permettent l'éclairage de la chambre à l'étage de l'unité voisine. La surface de cette chambre est agrandie par un porte-à-faux de 1,10 m de large sur la parcelle mitoyenne. Cette option de l'assemblage crée une saillie partagée entre plein et creux et un balcon latéral qui éclaire également l'escalier et les espaces humides. Ces solutions d'implantation et de découpe de l'espace interne ne font qu'engendrer une nouvelle contrainte, à savoir celle d'ouvrir des fenêtres sur le voisin. Un vide en double hauteur au-dessus de l'entrée du rez-de-chaussée distingue la composition. Nous observons la rupture de la relation cuisine/salon car ce dernier se situe à l'étage et est doublement orienté sur la cour et la rue.

Au second étage : Si l'architecte opère un retrait important depuis la rue pour créer une terrasse qui éclaire la suite parentale, il choisit de déborder cet espace et de diminuer le volume de la cour arrière. Deux autres chambres sont également prévues.

Au troisième étage : intitulé plan de terrasse, ce niveau accueille une chambre supplémentaire, une salle de bain et deux grandes terrasses accessibles. De l'analyse de ce type de maison, des interrogations surgissent : les terrasses accessibles vont-elles continuer de rester des vides tels qu'elles ont été prévues ? Connaîtraient-elles une densification ultérieure ? Est-ce que les propriétaires sont autorisés à opérer ce genre de modification ?



Figure 119: Mouhcin, plan type. Source : site web, 2025

7.2.2. La résidence Dahlia : variété du type et uniformité du modèle

La variété typologique du plan de masse comprend trois phases :

1. La petite parcelle-type de 120m².
2. L'introduction de la grande parcelle de 200m².
3. Les parcelles dépassant 500m².

Les maisons sont mitoyennes ou semi détachées et gardent une forte ressemblance architecturale avec les compositions du lotissement Mouhcin (figure 120).



Figure 120: Les Dahlias, implantation des types, Source : plans traités par l'auteure, 2025

- **La résidence Dahlia : Type 1**

Au niveau du Rez-de-chaussée : l'occupation est maximale, de limite en limite, la maison occupe la totalité de la parcelle en réservant deux vides : l'avant-cour de 6m² et l'arrière-cour de 12m².

Ces espaces aérateurs de cour et de courette sont les seules sources d'air et de lumière avec la façade sur rue. Le retrait en façade principale donne l'illusion de la maison individuelle avec son jardinnet. Cet espace réduit et bétonné pourrait accueillir d'éventuels pots de fleurs et signale l'entrée.

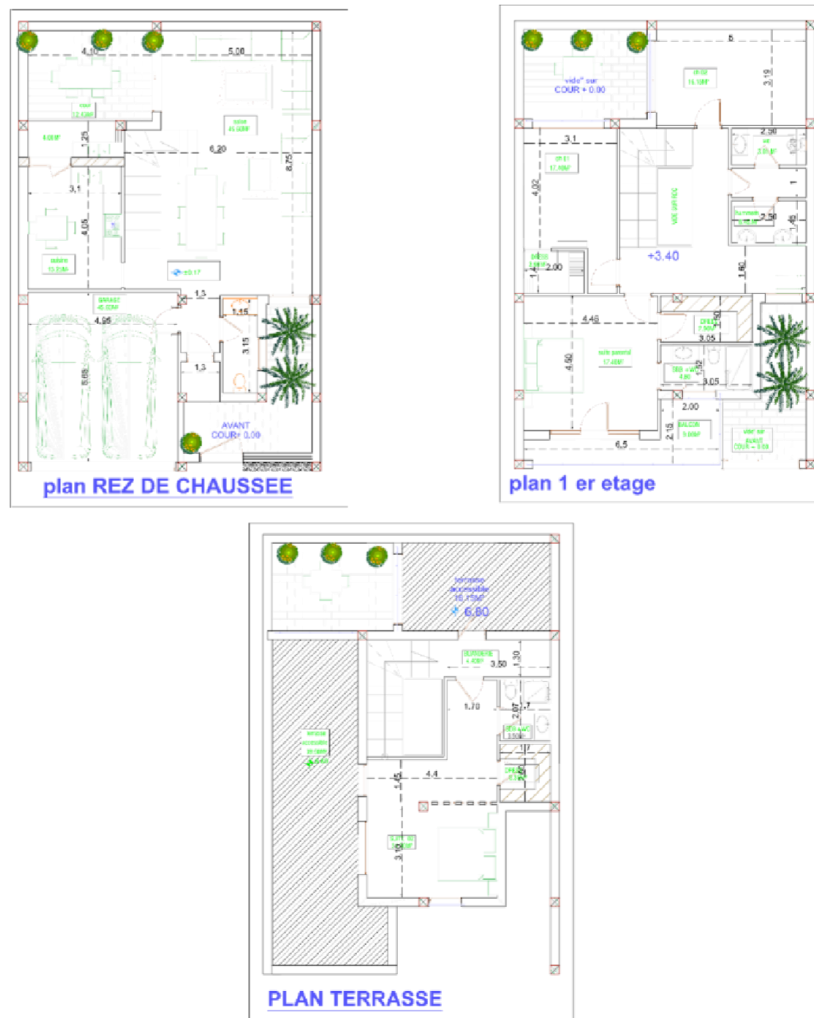
Le modèle de cette maison est destiné à être dupliqué par les mitoyens. Par rapport à sa petite taille de 120m², l'apparence de maison de ville est plus appropriée que celle de la maison individuelle. Le volume de la maison est doublement orienté : le salon bénéficie de sources de lumière de la cour qui éclaire aussi l'espace de la cuisine et d'un second jour par une petite faille de l'avant-cour.

La profondeur de ce type est de l'ordre de 8 mètres, elle est conforme à ce que révèlent Noizet et Cléménçon, qui affirment que « *pour l'habitat mitoyen, pour des raisons d'ensoleillement, une construction ne saurait excéder une certaine profondeur : 8 à 15 mètres en moyenne selon la nature des constructions. En habitat individuel, cette valeur est de l'ordre de 8 à 10 mètres* ». (Noizet, Cléménçon, 2020).

La circulation verticale occupe un emplacement privilégié et assure la séparation entre la cuisine et le salon éclairé par la cour et la courette (figure 121).

Au premier étage : de même que le type 1, l'occupation de l'étage se calque sur celle du rez-de-chaussée. Des soustractions en plan sont déduites pour mettre en façade principale un balcon attenant à la suite parentale. Ce balcon est jumelé à un porte-à-faux qui débord et couvre l'avant-cour. Les deux chambres implantées en fond de parcelle sont éclairées depuis la petite cour.

Au second étage : ce plan de terrasse se compose d'unités de plein et d'unités de vide. La buanderie et sa terrasse de 16m² ainsi qu'une deuxième suite qui dispose d'une grande terrasse également d'une surface de 40m². On peut toujours se demander l'utilité de cette terrasse à l'étage par rapport au mode de vie de la famille algérienne et son rapport à l'intimité, d'une part, et de sa position contre le mur mitoyen ne disposant d'aucune vue sur l'environnement, d'autre part ?



Type 1 Dhalia

Figure 121: Les Dahlias, plans des niveaux, type 1. Source : promotion Benamar, 2024

- **La résidence Les Dahlias : Type 2**

La maison constitue un volume compact et traversant entre l'arrière-cour de 70m² avec piscine et la cour sur rue de 14m² qui signale l'entrée. Les vides sont plus généreux, le volume est traversant, la maison maintient les murs mitoyens latéraux et se distingue par son espace de jardin arrière. Elle se rapproche du modèle de la maison de ville, s'éloigne du modèle de la maison coloniale isolée implantée au centre de la parcelle. La profondeur dépasse les limites relevées par Noizet et Cléménçon (2020), qui sont en général comprises entre 8 et 10 mètres, et atteint presque 12 mètres. L'éclairage naturel dans ce type pourrait être affaibli par cette forte épaisseur. Dans ce lotissement, la rangée forme un front bâti serré qui se caractérise par une densité morphologique laissant très peu de vide (figures 122).

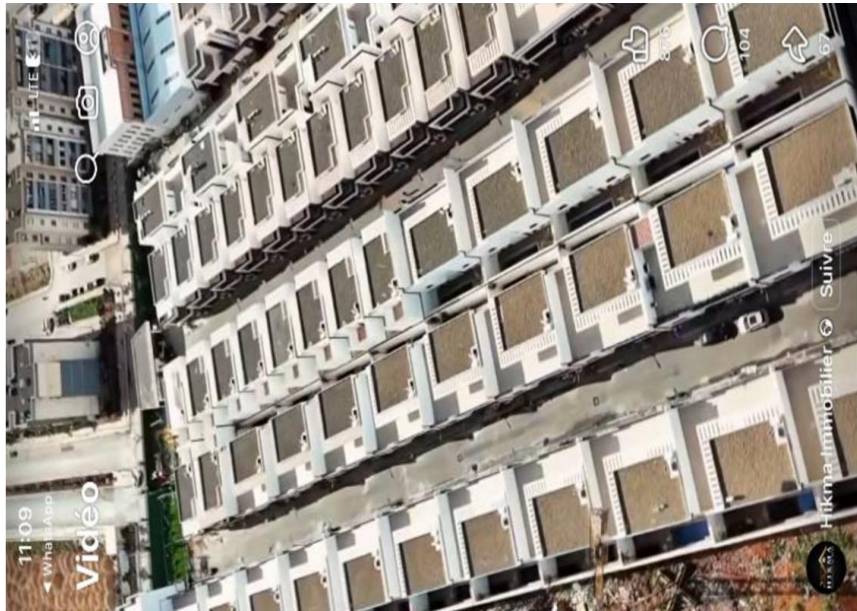
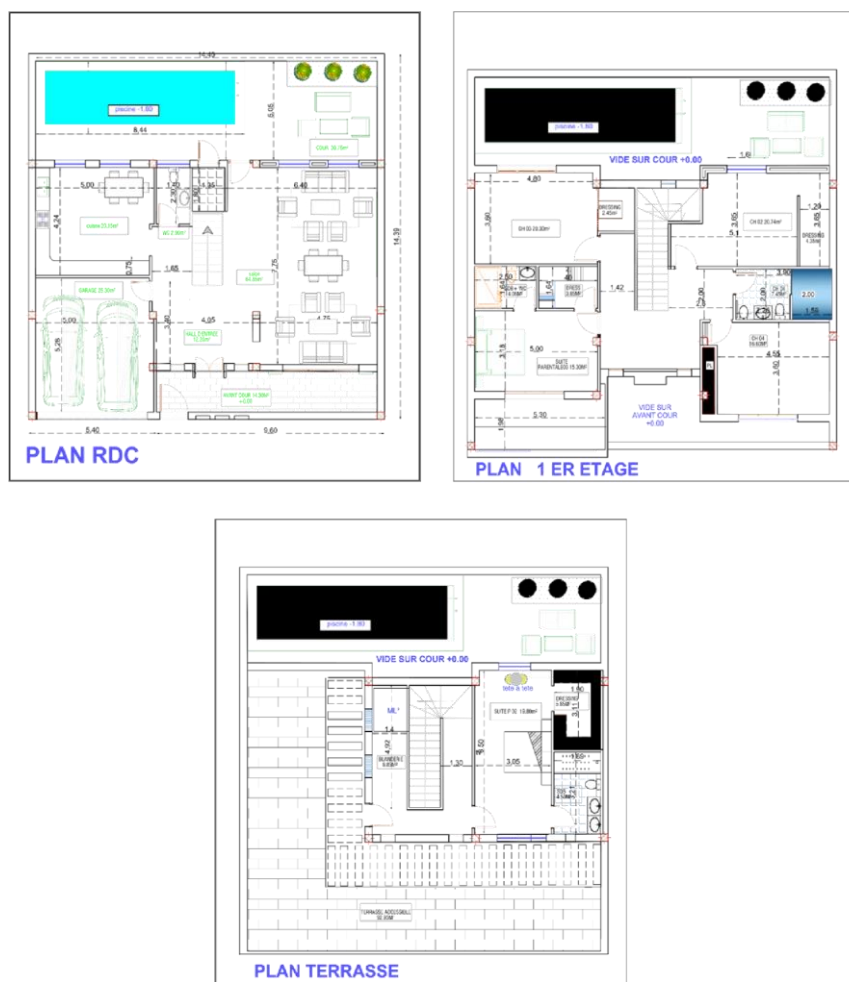


Figure 122: les Dahlias, compacité et répétition. Source : photographie extraite d'une vidéo de présentation publicitaire du projet, 2025

Au niveau du Rez-de-chaussée : pour signer le caractère de la villa, les architectes ont opté pour un retrait s'étirant sur neuf mètres de long et moins de deux mètres de largeur. Cette « avant-cour » est censée signaler le caractère de la maison avec son accès individuel. Ce retrait permet d'éclairer les espaces intérieurs, notamment ceux de la réception, et évite de la sorte le contact des espaces de vie avec la rue. « La cour arrière » est implantée dans la continuité du salon et de la cuisine, large de cinq mètres, elle accueille une piscine accompagnée d'un aménagement extérieur. La circulation verticale, linéaire, sépare l'espace prosaïque de l'espace de l'apparat, autrement dit, cuisine, garage et salon-séjour (figures 123).

Au premier étage : ce niveau duplique la surface en plan du rez-de-chaussée et distribue quatre chambres côté cour et côté rue. Une petite soustraction du volume en façade est réservée au balcon de la suite parentale. Si cet espace dans les maisons des lotissements *a minima* ne sert qu'à étendre le linge ou la literie, il est toujours maintenu dans les lotissements *a maxima*. L'architecte dira « *C'est un élément important pour décorer la façade, le promoteur tenait à le maintenir et à ne pas le rajouter dans la surface de la chambre* ».

Au second étage : une suite et une buanderie occupent partiellement ce niveau, libérant une grande terrasse de 93m². L'espace de l'avant-cour est réduit par l'extension d'une chambre. Inversement, au-dessus du garage, un retrait laisse apparaître le balcon de la suite parentale. Le volume arrière de la maison déborde légèrement sur l'espace de la cour. La surface déployée au rez-de-chaussée est totalement aménagée en chambres à l'étage.



Type 2 Dhalia

Figure 123 : les Dahlias, plans des niveaux, type 2. Source : promotion Benamar, 202

- **La résidence les Dahlias : Type 3**

Cette typologie est insérée dans des parcelles plus larges que longues. Il s'agit du dédoublement du premier parcellaire des petites maisons de 120m². Si la parcelle s'agrandit, c'est bien entendu l'espace bâti qui augmente pour des espaces intérieurs plus généreux. Le retrait, même plus étroit et plus long, il épouse la façade avec une largeur de 1,40 m par rapport au mur de clôture (tableau 9). Dans ce lotissement, le propriétaire, au début de la transaction de l'achat en plan, peut apporter de légères modifications à la distribution des espaces. Ces modifications s'avèrent difficiles et improbables à apporter car la trame, la disposition de l'escalier, des gaines et des parties humides déterminent le plan sans aucune possibilité de changement (figure 124). Des terrasses sont aménagées au deuxième et dernier étage (figure 125).

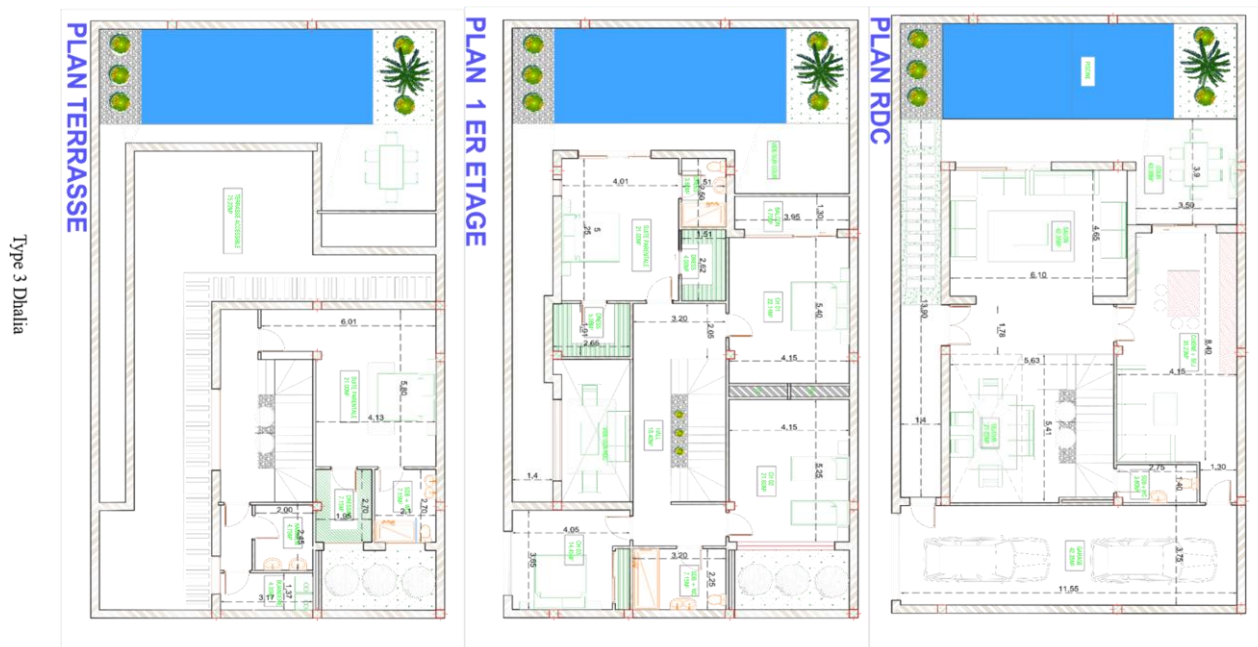


Figure 124: les Dahlias, plans des niveaux, type 3. Source : promotion Benamar, 2024

Au niveau du Rez-de-chaussée : a largeur de la façade sur rue oblige les architectes à diviser le terrain en deux parties presque égales entre le séjour et le salon. La cuisine se retrouve au fond et l'escalier empiète sur l'espace de vie. Au vu de la grande largeur du terrain, la cuisine est de très grande taille par rapport aux autres maisons et fait plus de 30m².

Au premier étage : à l'angle de la parcelle, une courette insérée dans des mitoyens est créée à ce niveau pour pouvoir éclairer une chambre. La courette que l'on retrouve habituellement dans le logement collectif ancien est introduite de nouveau dans le logement individuel contemporain, elle peut interpeller la maîtrise des architectes de la conception du logement individuel.

Dans cette division interne des espaces, nous supposons que la courette est venue réparer une erreur conceptuelle due à l'épaisseur du volume. Ce dernier se distingue par un vide en double hauteur donnant sur la façade principale.

Au second étage : Un volume secondaire se dessine en retrait par rapport à la façade principale. Une grande suite éclairée par la courette comprend une salle de bain et un dressing.

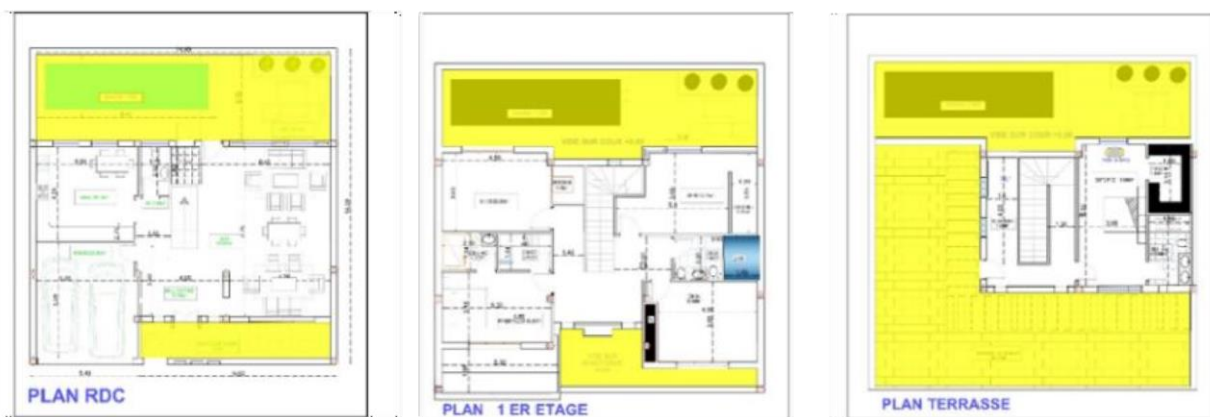
Tableau 8; les Dahlias, rapport plein vide

Type	Niveau	Superficie	Plein	Vide	Rapport plein / vide
Type 1	Rez-de-chaussée	120 m ²	105 m ²	15 m ²	87%
	1 ^{er} étage		119,96 m ²	11,60 m ²	
	Terrasse		92.06 m ²	39,50 m ²	
Type 2	Rez-de-chaussée	207 m ²	120 m ²	40 m ²	58%
	1 ^{er} étage		191,31 m ²	15,90 m ²	
	Terrasse		114,83 m ²	92,38 m ²	
Type 3	Rez-de-chaussée	286 m ²	196,14 m ²	89,88 m ²	68.8 %
	1 ^{er} étage		203.04m ²	82,96 m ²	
	Terrasse		205,65 m ²	80,37 m ²	

Source : auteure, 2025



Type 1



Type 2



Type 3

Résidence Dahlia: ☐ Plein ☒ Vide

Figure 125 : les Dahlias : rapport plein/vide. Source : Plans de la promotion Benamar traités par l'auteur, 2024

7.2.3. La résidence Perla : variété du type et homogénéité du modèle

Dans cette résidence, nous analysons trois types de plan, dont la surface et la distribution varient en fonction de leur situation en plan : en front de rue pour les petites maisons de 120m², au milieu du terrain pour celles qui font 204m² et en front de forêt pour les plus grandes de 320m² (figure 126).



Figure 126: la Perla, implantation des types. Source : plan masse archi Dream, traité par l'auteure 2024

- **La résidence Perla : Type1**

Au début de la conception, le promoteur demande une proposition d'un modèle type de maisons de 120m² de surface de terrain pour avoir une idée du cout et du nombre d'unités à insérer dans le terrain. La vision de l'enclos n'était pas encore envisagée, la première équipe d'architectes a tenté de le convaincre qu'avec une surface aussi réduite, le résultat ne pourrait pas correspondre à une villa avec jardin. Le promoteur maintient sa proposition en attendant la réaction des acheteurs et l'évaluation du « produit indifférencié ». Dans cette proposition, la variation typologique est introduite grâce à la circulaire N° 5BCC. La première rangée de petites maisons accessibles depuis la rue publique n'a aucun contact avec l'enclos résidentiel (figure 126).

Au niveau du Rez-de-chaussée : les architectes proposent plusieurs variantes de ce type pour se rapprocher du caractère de la villa en opérant un retrait par rapport à la rue publique et en créant une courette de moins de 4m² à l'entrée dans une petite parcelle de 120 m². Une trame régulière de 3 x 4 m divise le terrain en trois parties : la première est destinée à la courette, au salon et à la salle à manger ; la deuxième, à la circulation verticale et à la cuisine ; la troisième comprend le garage et la cour arrière de 15m² en contact avec la cuisine uniquement (figure 127).

Au niveau du premier étage : en dehors des maisons d'angle qui peuvent bénéficier d'une double orientation, toutes celles de la rangée sont mono-orientées. L'escalier étant une pièce centrale, il distribue deux chambres côté rue et une donnant sur la cour.

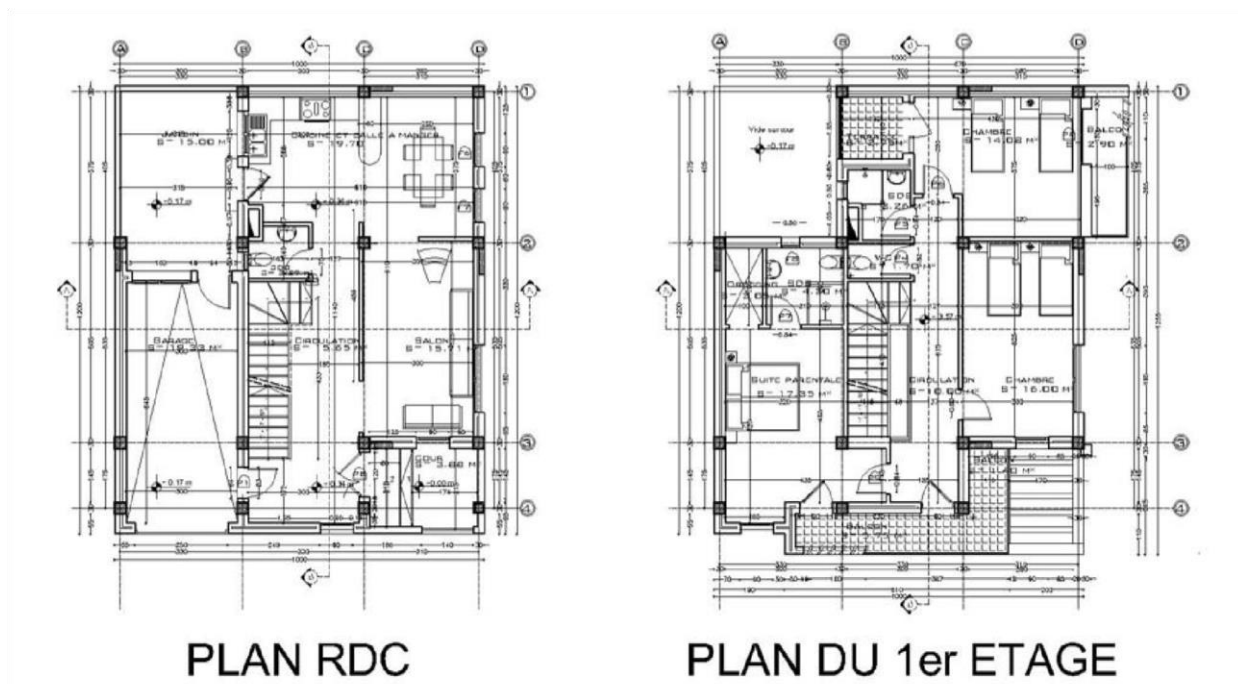
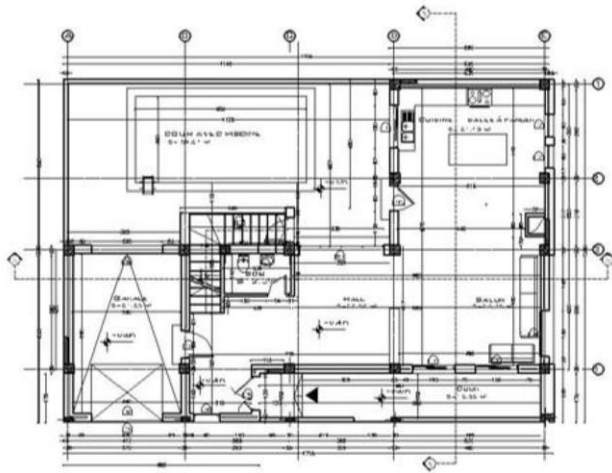


Figure 127: la Perla, plans des niveaux, type 1. Source : Archi Dream, 2023

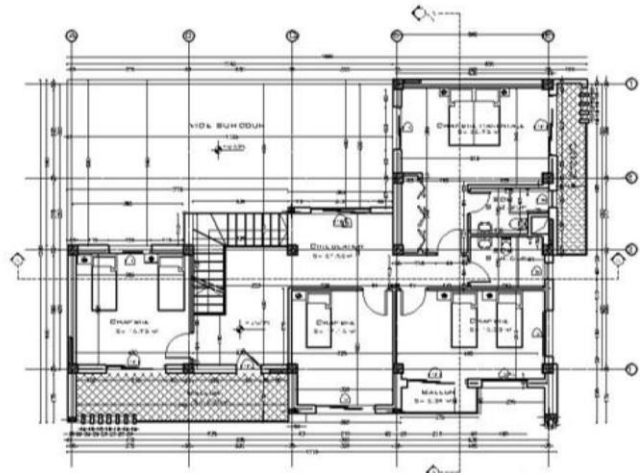
- **La résidence Perla : Type 2**

Au niveau du Rez-de-chaussée : ce type concerne les parcelles de 204m² (17 x 12 m) qui disposent d'un grand jardin de 60m², le retrait par rapport à la rue occupe une surface de près de 14m². Le plan de la maison en L distribue le hall, le salon et la cuisine ouverte, tous les espaces profitent de la vue sur la piscine. La trame structurelle qui varie entre 4,90 m et 3,70 m n'est pas répétitive comme celle du type 1 et s'adapte aux contraintes conceptuelles de distribution (figure 128).

Au premier étage : l'implantation de l'escalier dans une position privilégiée, en contact direct avec le jardin et la piscine, donne à la maison un caractère particulier au détriment de l'aspect fonctionnel en perdant beaucoup d'espace de circulation. Quatre chambres sont réparties : deux ont une vue sur la piscine tandis que les deux autres sont tournées vers le jardin.



PLAN RDC



PLAN DU 1er ETAGE

Figure 128: la Perla, plans des niveaux, type 2. Source : Archi Dream, 2023

- **La résidence Perla : Type 3**

Au niveau du Rez-de-chaussée : ce type de maison situé à proximité de la forêt est semi-détaché : il s'appuie sur un seul mitoyen et laisse libre la circulation autour, il concerne les parcelles de 320m² avec un grand jardin de 136m². La maison a un double retrait, un premier en façade principale de 2,5 m par rapport à la rue et un second de 2,30 m latéralement par rapport au mur mitoyen. Elle se distingue par un accès à l'angle, tous les espaces s'ouvrent sur le jardin avec un solarium. Ce type est celui qui privilégie le meilleur rapport plein/vide (tableau 10) et (figure 129).

Au premier étage : la trame centrale regroupe l'escalier et les pièces humides. De part et d'autre de ce noyau sont distribuées deux chambres sur rue et deux chambres sur jardin (figure 130).

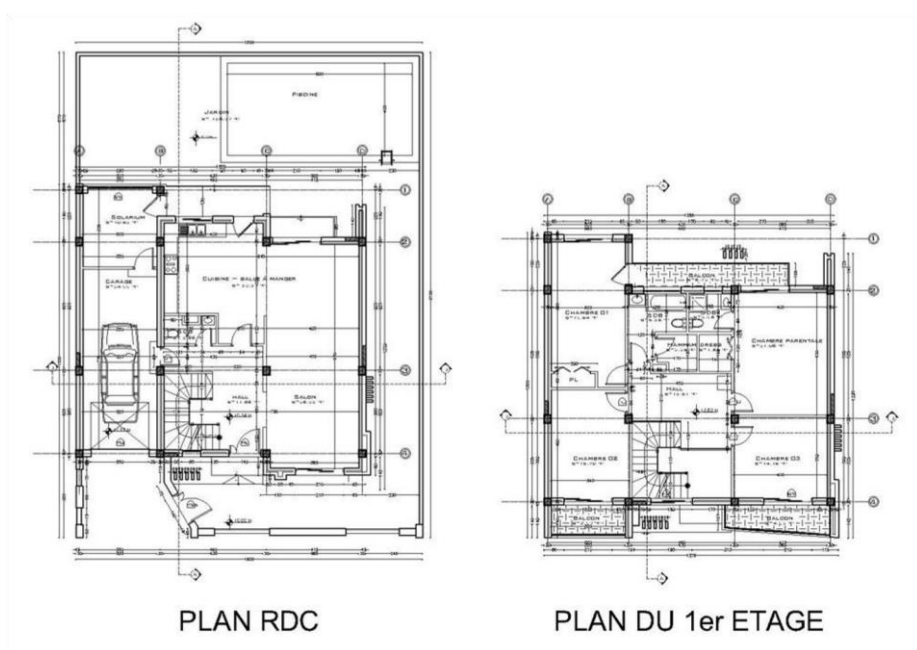
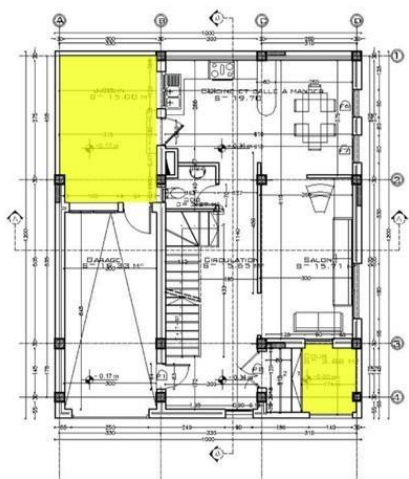


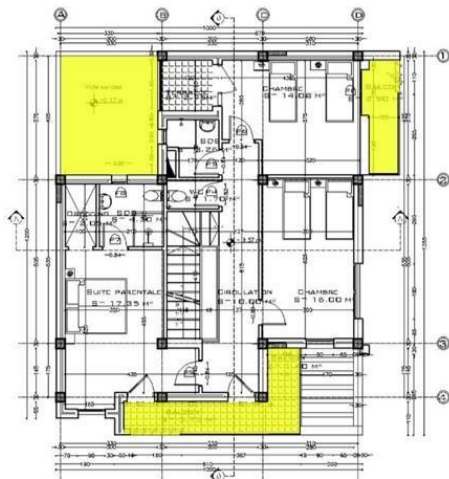
Figure 129: la Perla, plans des niveaux, type 3. Source : Archi Dream, 2023

Tableau 9: la Perla, rapport plein-vide	Niveau	Superficie	Plein	Vide	Rapport plein-vide
type					
Type 1	Rez-de-chaussée	120m ²	101,12 m ²	18,88 m ²	84.3 %
	1er étage		109,95 m ²	10,05 m ²	
Type 2	Rez-de-chaussée	204m ²	154,84 m ²	40.16 m ²	80.3 %
	1er étage		156,77 m ²	8,89 m ²	
Type 3	Rez-de-chaussée	320m ²	130,93 m ²	80 m ²	40.9 %
	1er étage		186,81 m ²	17,19 m ²	

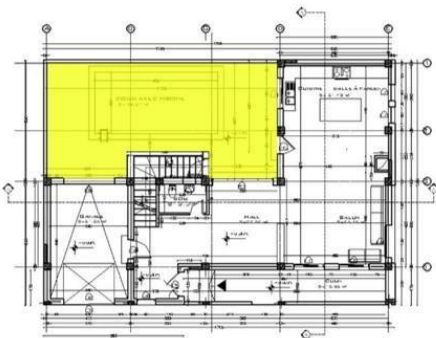
Source : auteure, 2023



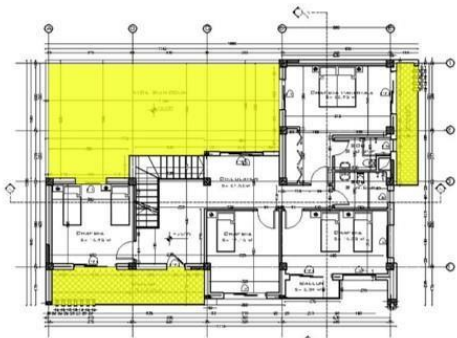
PLAN RDC



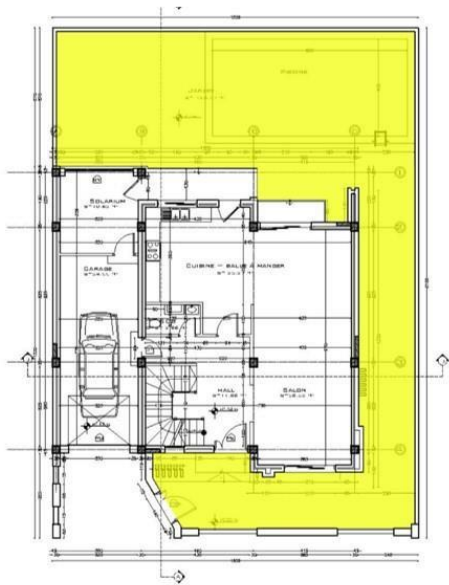
PLAN DU 1er ETAGE



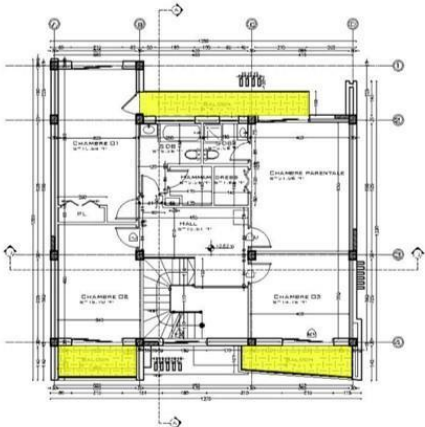
PLAN RDC



PLAN DU 1er ETAGE



PLAN RDC



PLAN DU 1er ETAGE

Figure 130: la Perla : rapport plein-vide. Source : Plans Archi Dream, traités par l’auteure, 2024

7.2.4 Composition des façades : l'unité face à la variété

À la résidence Mouhcin, la façade se compose de creux et de pleins, des saillies de volumes aux étages débordent sur les petits trottoirs de 1.25 mètres de large pour gagner en surface habitable.

À la résidence Dahlia, le même promoteur que la résidence Mouhcin répète le modèle type qui engendre l'uniformité des façades se caractérisant par l'homogénéité des ouvertures et des couleurs.

À la résidence Perla, il est important de préciser que l'architecte a partagé avec nous les plans des maisons à l'extrémité des rangées, c'est la raison pour laquelle nous retrouvons des ouvertures latérales sur le plan. Il est aisé de deviner la même occupation entre murs mitoyens car la conception reste inchangée avec une façade sur rue et une autre sur jardin. Au niveau de la fin des rangées, l'architecte évite le mur aveugle et rajoute des surfaces de balcon sur rue et d'autres ouvertures aux espaces déjà éclairés depuis le jardin. Il existe une volonté conceptuelle de traitement du mur pignon.

Pour les trois lotissements, la taille des ouvertures renseigne sur le type d'occupation, les baies pour les chambres et salons, les petites ouvertures pour les espaces humides, les impostes pour garage. Une grande similitude est constatée dans le traitement architectural des façades, baies vitrées, balcons, encadrement et saillie des surfaces avec des textures et couleurs de même ton. Du type un au type trois des maisons, le caractère homogène est conservé (figure 131).

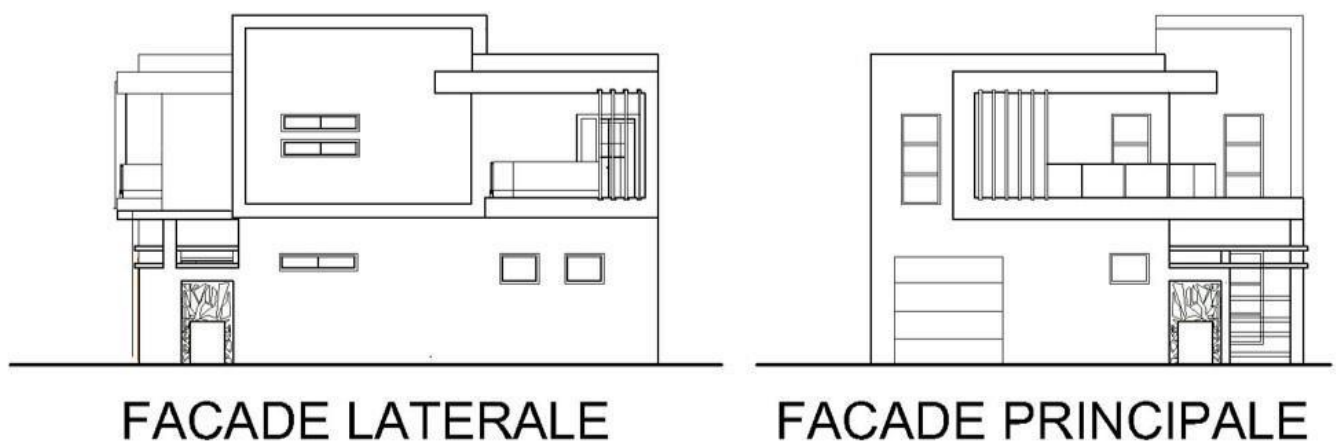


Figure 131 : la Perla : façades des types 1. Source : Archi Dream, 2023

Il est évident que la répétition du type dessine le fragment urbain, ce procédé engendre une unité qui peut être qualifiée de monotonie, peut-on alors se satisfaire de ce résultat plutôt unitaire qu'un trop plein de diversité ?

Même si l'échelle et la taille des opérations de lotissements analysés reste modeste, leur unité est remise en question dans cette recherche, et nous pouvons nous appuyer sur la pensée de Mangin et Panerai (1986) pour admettre que *« la diversité du bâti que nous pouvons lire dans de si nombreuses villes n'a pas été voulue en tant que telle, comme une réaction esthétique contre la monotonie. Elle, n'est pas pensée comme un décor, mais résulte d'une façon logique, on pourrait dire presque naturelle du jeu des intérêts souvent contradictoires qui façonne le tissu urbain. Là est la différence avec les villes nouvelles, qui font de cette diversité du bâti une qualité formelle en cherchant par la fragmentation des volumes et la découpe des silhouettes, par la diversité des architectures et la variation des couleurs, à créer l'illusion de la vie »* (Mangin et Panerai, 1986). La diversité architecturale peut malheureusement produire l'effet de la collection d'architecture où chaque constructeur se glorifie d'avoir construit un panorama de monotonie (figure 132 et 133).

À partir de ce constat, est ce qu'on pourrait se satisfaire aujourd'hui de cette production et espérer une évolution heureuse de ces paysages ? Cela serait probablement possible si ces productions n'avaient pas pris l'option de l'enfermement et du repli sur soi.

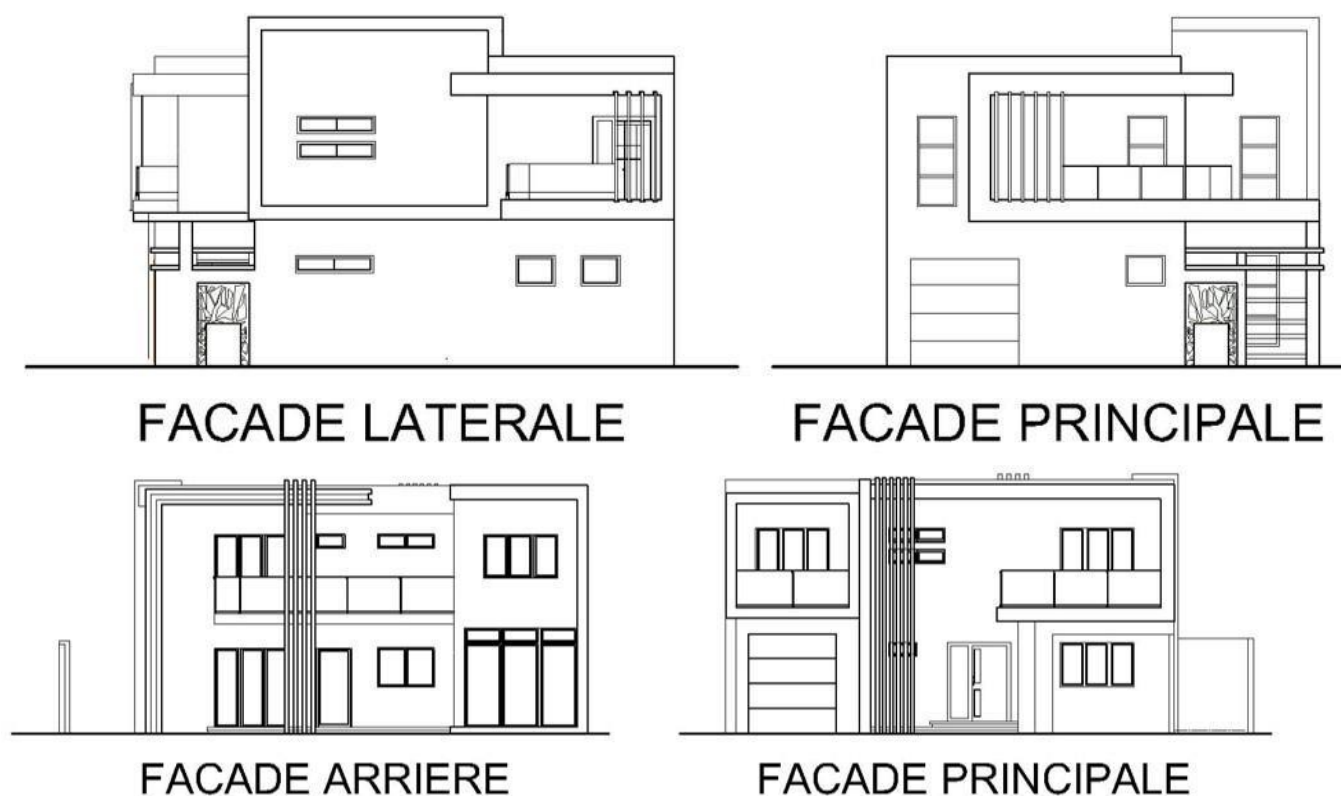


Figure 132: la Perla : façades des types 2. Source : Archi Dream, 2023

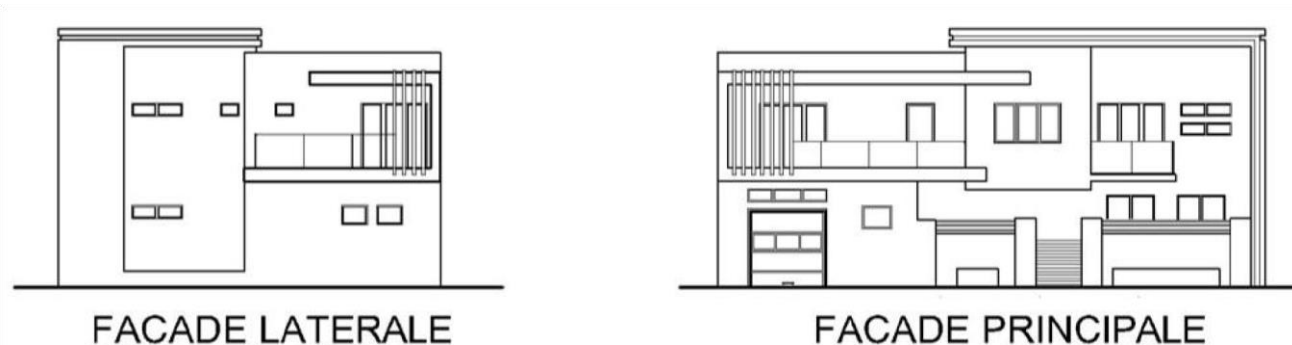


Figure 133: la Perla : façades des types 3. Source : Archi Dream, 2023

7.3. LA CLÔTURE COMME FAÇADE SUR RUE

7.3.1. La clôture dans les lotissements *a maxima*

Depuis l'antiquité, les villes ont été fortifiées, la fermeture a différents modes par l'agencement du plein car « *La composition des masses bâties induit la fermeture, le caractère et les propriétés spatiales d'un lieu sont donc déterminées par ses modalités de fermeture* » (Schultz, 1981, p.58). Une fermeture peut également résulter d'un changement de « consistance du terrain (Schultz, 1981). La clôture a été présente dans diverses cultures et n'a jamais été abandonnée dans l'espace urbain, son retour est un phénomène universel comme le souligne Pinson, « *Alors que le mur était jusqu'à réservé à l'habitat urbain ancien très dense et qu'il avait été abandonné dans les lotissements de banlieues au profit de clôtures végétales plus perméable, le mur haut de deux mètres tend désormais à revenir et à s'instituer comme mode de voisinage dans la villa* ». (Pinson, 2017).

De même, à Oran, dans les lotissements *ordinaires* ou *a minima*, la clôture de la maison opère une distance par rapport à la rue et exprime les goûts des propriétaires et leurs rapports à l'extérieur en termes d'intimité et de hauteur du mur. Faudrait-il rappeler que la majorité des murs de clôtures des maisons isolées de type colonial a connu un rehaussement et une élévation de la première hauteur. Ainsi, cette clôture met en avant des choix personnels par rapport aux matériaux (rustiques, nobles, modernes) et par rapport aux couleurs et luminaires installés depuis peu sur la face extérieure. Dans ces lotissements une grande diversité caractérise l'identité de chaque maison, le propriétaire met en avant ses moyens financiers pour se distinguer des autres voisins. On retrouve le simple enduit et peinture ou le travertin et le marbre. Les lotissements *a maximas* analysés se distinguent tous par une clôture de murs hauts et de poste de surveillance à l'entrée, ces murs en pierre ne laissent apparaître que l'étage supérieur de la maison. Il faut souligner que la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme régit la clôture : « *L'édiction de clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la part de l'autorité compétente conformément aux lois et règlements en vigueur* ». (Article 71).

En complément à l'article cité plus haut du journal officiel, une recommandation sur le type de clôture des maisons est retrouvée dans l'ouvrage des lotissements, Il convient tout d'abord, d'indiquer qu'une clôture a pour objet de « ...séparer deux fonds voisins..., en second lieu, une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les haies vives et les fossés. Répondent à cette définition les murs, les portes et portail, les clôtures à claire voie, les treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés » (MUC, 2003).

À la résidence Mouhcin, le lotissement étant de petite taille, un seul accès distribuant les entrées et sorties de voiture filtre le passage et laisse voir l'entrée principale avec le double accès. En dehors de la visibilité de la barrière, la loge du gardien trouve place dans un espace adjacent au mur de clôture et se retrouve à l'écart du champ visuel des passants.

À la résidence les Dahlias, la mise en lumière de l'entrée de la résidence, notamment le soir participe à l'embellissement de l'enclos. Les hauts murs sont traités par de légères saillies et de petits retraits pour diminuer de la monotonie de la longueur du mur de clôture. Une loge de gardien centrale est installée pour séparer les entrées et sorties des véhicules. L'absence des aménagements verts à l'intérieur du lotissement a déjà été mentionnée, nous observons depuis peu la plantation de palmiers sur le trottoir à l'extérieur (figure 134).



Mise en lumière de l'entrée de la résidence Dahlia

Figure 134: contrôle d'accès de la résidence les Dahlias. Source : auteure, 2025

À la résidence la Perla, le projet n'étant pas encore achevé dans sa totalité, une vingtaine de villas sont habitées et bénéficient déjà de la surveillance. Une barrière et un poste de garde contrôlent l'accès. Il faut rappeler que cette première clôture fait appel à une seconde clôture dans les murs des maisons individuelles. La construction de cette dernière dérive de l'uniformité de l'habitat : similitude des matériaux, des couleurs et textures, les portes de garage et d'entrée des maisons sont les mêmes, aucune expression individuelle n'est laissée aux futurs acquéreurs.

7.3.2. Fermeture et ouverture : ambiguïté du procédé

En règle générale dans les résidences fermées et aux Etats-Unis particulièrement, les équipements publics tels que les écoles, bibliothèques ou hôpitaux sont implantées à l'extérieur pour éviter d'accueillir un public différent, car les associations de propriétaires ont un poids déterminant dans la gestion de la gated community et ne préfèrent pas se mélanger. À l'intérieur sont prévus les espaces d'agrément, les clubs de fitness, les terrains de tennis ou de golf, les piscines avec parfois des services de consommation, d'éducation et de santé (Tapie, 2014).

Contrairement à ces enclos résidentiels, les aménités relevées dans les trois lotissements analysés ne sont pas réservées uniquement aux propriétaires mais sont ouvertes au public. Les résidences de la Perla et des Dahlias proposent des centres sportifs accessibles depuis la rue publique. À cet effet, une ambiguïté est soulevée dans les options et stratégies de l'aménagement des enclos analysés, la fermeture tant souhaitée par les promoteurs aux étrangers du lotissement par l'installation de hauts murs disparaît dès lors qu'il s'agit du fonctionnement de l'équipement sportif, ce dernier est accessible depuis la rue publique. Au vu de la petite taille du lotissement Mouhcin, ce dernier ne dispose d'aucun équipement. Les résidences sécurisées sont dans une controverse tant académique que politique. De manière globale et à l'échelle de la planète, les pouvoirs publics laissent la liberté aux promoteurs de vendre de la sécurité aux habitants par la fermeture des lotissements.

Les chercheurs et les urbanistes les pointent du doigt pour évoquer un émiettement de la ville et une ségrégation socio spatiale car « *un futur sécuritaire met mal à l'aise les professionnels de l'urbanisme et de l'architecture qui y voient la disparition d'une ville démocratique, l'abandon de la richesse symbolique et pratique de l'espace public qu'a forgé leur éthique professionnelle. De nombreux sociologues ou économistes s'inquiètent de la prégnance d'une idéologie sécuritaire, séparatiste, qui menace les bases des sociétés occidentales* » (Tapie, 2014).

Par ailleurs, les lotissements fermés tant décriés dans le monde il y a vingt ans par les urbanistes par rapport à leur exclusion sociale trouvent chez certains penseurs de la ville des avantages pour les familles. Il est recommandé, la prise en charge de l'aménageur des lotissements de la maîtrise de

certain paramètres de sécurité, de l'accès et de l'organisation car en périphérie l'habitant privilégie la sécurité de sa famille (Bourdin, 2008). En France, si pour justifier la présence de la clôture, les promoteurs insistent sur le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs (Degoutin, 2006), dans les trois lotissements analysés, l'espace public est exclusivement réservé à la circulation automobile. La clôture sert exclusivement à la protection des biens.

7.3.3 Du lotissement fermé au lotissement défendable

Depuis l'application des principes de l'espace *défendable* dans la production d'un modèle alternatif des espaces résidentiels évoluant vers la création des gated communities, le concept trouve une nouvelle extension dans le lotissement contemporain qui doit être « *soutenable, enviable, vivable, équitable* » (Madec, 2008).

Cet architecte, urbaniste et écrivain « *engagé dans la voie du développement durable, met l'enjeu de la paix et le concept de responsabilité en rapport à l'écologie, au centre de ses réflexions et de sa pratique professionnelle* » (Bekkouche, 2025). Il prône l'architecture écoresponsable, crée le mouvement de « La frugalité heureuse » et annonce les critères qui peuvent qualifier le lotissement *défendable*. Nous avons synthétisé ces critères sous forme de mots-clés, sur la base de ces derniers, nous avons élaboré une grille de lecture. Matérialisée sous forme de tableau, elle permet la compréhension et la vérification de ces paramètres dans l'analyse des trois lotissements (Tableau 10).

Pour ce faire, et pour faciliter la lecture de la grille, nous proposons d'identifier chaque paramètre par une notion associée au concept. Ainsi, pour pouvoir les explorer de manière synthétique, chaque mot clé identifie l'idée générale qui peut définir le lotissement *défendable*. Philippe Madec a rassemblé dix-huit critères qui, dans le cas de la prise en charge des concepteurs de l'ensemble de ces paramètres pourraient produire un lotissement *défendable*, la fermeture ou la clôture d'un lotissement n'est plus l'élément distinctif. Il s'agit, entre autres, d'inscrire le lotissement dans une vision globale qui assure l'intégration urbaine, la contextualisation du projet par rapport à son contexte et tenir compte de la diversité sociale.

Nous avons émis une hypothèse dans cette recherche qui consiste à supposer que le lotissement contemporain produit à Oran par les promoteurs privés qui affichent la fermeture comme étant le premier descriptif du projet et en mettant en avant la sécurité des biens et des personnes, ne pourrait pas correspondre à la nouvelle vision du *lotissement défendable*. Pour valider cette hypothèse, nous faisons appel à la grille d'analyse afin de saisir la réflexion et l'engagement des concepteurs envers la production de la forme urbaine. Elle mesure également l'impact de la responsabilité des

collectivités locales et des promoteurs dans le « dessein » du lotissement, et met en relief la responsabilité morphologique des architectes.

Le lotissement *défendable* se caractérise par plusieurs paramètres qui sont, entre autres, l'adaptation au terrain, l'insertion paysagère et la créativité urbaine. L'analyse des trois lotissements a permis de vérifier la présence de certains d'entre eux comme la parcellisation mince, la parcellisation variée, la composition avec le mitoyen et la connexion à un réseau de voie de proximité.

Néanmoins, les autres cibles telle la contextualisation, la réversibilité ou la créativité de l'aménagement ne font pas partie de la démarche du projet des lotissements fermés. Une autre indication comme le recours aux savoir-faire locaux n'est pas prise en compte par les promoteurs qui préfèrent faire appel à des entreprises de construction Chinoises. L'équité sociale n'est pas un paramètre du lotissement du promoteur privé, ce dernier s'adresse à une clientèle aisée pouvant s'offrir des maisons avec piscine.

La conception du lotissement doit répondre également aux enjeux écologiques, à la faible consommation du foncier et à limiter l'étalement urbain. La mitoyenneté est érigée comme une règle à la composition du lotissement, le découpage parcellaire doit être varié, la parcellisation mince permet l'insertion d'un grand nombre de maisons à condition que ces dernières aient une emprise faible en espace bâti.

Le non bâti doit être orienté au sud et profiter de l'ensoleillement. La variété parcellaire évite la monotonie de la composition et permet également une variété sociale de l'achat ou de la location de maisons de différentes tailles. Ces recommandations constituent une charte qui guide le concepteur à se saisir de notions de composition urbaine et avantager une architecture environnementale car le rapport au développement durable se fera par la végétalisation des toitures, la gestion des eaux pluviales, des ressources ainsi que celles des luminaires. In fine, Le lotissement *défendable* a besoin d'un règlement qui précise les droits et les devoirs de chacun.

Tableau 10; analyse croisée : Lotissements fermés et concepts du lotissement défendable

Cibles	Mouhcin	Dahlia	Perla
CONNEXION ET PROXIMITE	Oui	Oui	Oui
DIVERSITE SOCIALE	Non	Non	Oui
PARCELISATION VARIEE	Non	OUI	Oui
CONTEXTUALISATION	Non	Non	Oui
EQUITE SOCIALE	Non	Non	Non
PARCELLISATION MINCE	Oui	Non	Non
EMPRISE BATIE MINIMALE	Non	Non	Non
CREATIVITE URBAINE	Non	Non	Non
COMPOSER EN MITOYEN	Oui	Oui	Oui
VEGETALISATION DES CLOTURES	Non	Non	Non
ADAPTATION AU TERRAIN	Non	Non	Oui
ESPACES COMMUNS	Non	Oui	Oui
GESTION DES EAUX	Non	Non	Non
LIMITATION DES MATIERES INERTES			
GESTION DES RESSOURCES	Non	Non	Non
GESTION DES LUMIERES			
LE REGLEMENT	Non	Non	Non
LA REVERSABILITE DU PROJET	Non	Non	Non

Source : auteure, 2024

Conclusion

Dans cette recherche, nous mettons en cause la pertinence de la forme urbaine et la forme du tracé. Le parcellaire est à l'origine de la cohérence et de la mise en relation entre espace bâti et non bâti et le rapport à l'espace public. Pour qualifier davantage ces productions répétitives, nous nous appuyons sur les propos de Mangin & Panerai (1986) à propos de la composition urbaine et de ses enjeux, il est clair que : « *sans découpage parcellaire pertinent qui fasse correspondre aux lots des types de bâtiments appropriés et règle durablement leur relation à l'espace public et aux constructions voisines, il n'y a qu'une collection d'objets plus ou moins disparates éventuellement réunis par des prescriptions esthétiques (matériaux, couleurs, détails...)* » (Mangin & panerai, 1986).

Nous partageons l'avis de Conzen, pour qui toutes les analyses sont fondées sur la lecture et compréhension du parcellaire, L'analyse des objets de la morphologie urbaine : réseau viaire, découpage parcellaire et bâti a révélé des formes stéréotypées observables par la régularité et la répétition de leur structure. De forme quadrangulaire ou le plus souvent rectangulaire, de dimension identique et de même orientation. Cette ressemblance d'ensemble résidentiels que nous retrouvons dans le paysage des lotissements étudiés, est évoqué dans l'ouvrage de Noizet et Cléménçon qui confirment que : « *Ces ensembles résidentiels créés de toutes pièces sur d'anciennes terres agricoles doivent être équipés en réseau publics (eau, énergie, voies, transports publics). Matériellement, ils se distinguent par un réseau viaire orthonormé ou enclavé (forme en raquette, boucles ou impasses) par une forte parcellisation et, souvent, par une uniformisation de la construction bâtie* » (Noizet & Cléménçon, 2020).

Les techniques matérielles du découpage parcellaire, à savoir découper le terrain en figures simples, et utiliser l'angle droit pour le subdiviser a induit la pensée absolutiste du projet et a réduit le nombre d'acteurs qui peuvent en principe produire un espace urbain diversifié. C'est de cette diversité dont il est question car on ne retrouve dans les lotissements *a maxima* que des paysages semblables constitués de bande répétitives. Le recours aux murs mitoyens demeure une solution qui engendre l'ennui et la répétition exclusive du même modèle. Ph. Madec (2008) la préconise comme une performance architecturale, mais met en garde contre la standardisation qui éloigne la réussite à « *fabriquer des mondes* ».

La rangée de maisons constitue, l'unité de base de composition. Cette organisation favorise l'uniformité architecturale marquée par l'absence de diversité. La répétition systématique du modèle crée une série continue de logements identiques renforçant la perception d'homogénéité mais limitant la richesse de la variété du paysage urbain. Par rapport au lotissement ordinaire, le triptyque maison/jardin/garage se maintient et subit quelques changements. La taille de la maison se réduit et devient un module générique de composition. Cette unité apte à se répéter est conçue préalablement pour pouvoir se multiplier. Elle précède la conception du réseau viaire du lotissement fermé inversement au lotissement ordinaire qui trace la grille des voies en premier et procède au remplissage des lots dans un second temps. La présence du garage est une constante observée, conçu pour être dans la continuité de la trame de la cuisine, il est dimensionné pour garder deux véhicules. Cette analyse a révélé un élément déterminant de la conception de la maison individuelle qui est le jardin. Dans le lotissement ordinaire, ce dernier est un élément très important du paysage en faisant le tour de la maison, désormais il est traduit en cour et avant cour. Dans le lotissement fermé, les architectes décident de le réduire pour le remplacer en avant cour à l'entrée de chaque maison. La cour arrière est elle aussi automatiquement réduite pour pouvoir éclairer les pièces de vie et éventuellement accueillir une piscine. Les adaptations personnelles du plan annoncées par le promoteur au début du lancement du chantier est un leurre car la configuration des espaces laisse très peu de possibilité au changement. Des courettes apparaissent de nouveau dans la conception du logement individuel. Le rapport plein vide des trois catégories de parcelles c'est-à-dire : 120m², 207m² et 320m² est réduit dans les petites parcelles et s'articule autour des trente pour cent pour les moyennes et les grandes. Nous avons identifié certains paramètres relatifs aux mécanismes de la conception urbaine et architecturale, les processus généraux d'implantation de ces lotissements ont généré des formes sérielles et répétitives, elles ne peuvent répondre à ce que préconisait Schultz, c'est-à-dire : *visualiser, compléter, symboliser et rassembler*. « *Non seulement les images seraient semblables mais les projets aussi qui, peu à peu, se banaliseraient au point de devenir, d'une certaine façon, "anonymes" ?* » (Prévot & Leclercq, 2010).

CONCLUSION GÉNÉRALE



Figure 135: les Dahlias, source : vidéo sur Instagram, une publicité en ligne, 2025

« Il est souvent impossible à l'architecte de tenir un modèle ou un type (ou un concept si l'on, préfère...) jusqu'au bout d'un projet sans l'altérer, le travailler quelque peu pour l'adapter à certaines exigences. Cette technique d'adaptation, cette technique conciliatrice, c'est tout simplement la composition »

Noizet & Cléménçon, 2020

La mutation du lotissement résidentiel

À Oran, le lotissement résidentiel *a minima* a subi des changements morphologiques significatifs et se présente désormais en lotissements fermés *a maxima* dans la périphérie. L'utilisation des outils élémentaires de la forme urbaine, appliqués dans leur production, rencontre des limites, elle se confirme et renseigne de certaines insuffisances. D'après l'analyse des lotissements choisis, la division parcellaire et la rue demeurent les seules constantes, la grille étant prise comme la principale « technique morphologique ». La réintégration de la rue et de la rangée de maisons en bande serrée ne suffisent pas à produire une identité particulière car le tissu urbain n'est pas un collage de rue, d'ilot ou de place. La rue est pensée « en creux » puisque ce n'est pas sur elle que se fonde la conception du lotissement, elle devient plus le résultat de la composition que son point de départ. Le plan de masse, composé *ex nihilo* avec des axes fictifs de symétrie et des effets miroirs, est dénué de l'essence de la composition urbaine. Si l'extension urbaine est à la fois topologique et topographique, faite de continuité et de discontinuité qui se combinent, le paysage des nouveaux lotissements a engendré un tracé discordant avec le tissu préexistant en mettant en place un nouveau réseau viaire et un découpage parcellaire imposés par le promoteur sans regard particulier aux spécificités.

Ainsi, nous sommes bien loin de ce que recommande A. Masbouni (2008) pour qui le lotissement doit être réfléchi en tant que projet urbain mêlant les notions à la fois de l'ancrage géographique, du patrimoine bâti et de l'espace public

La conception du lotissement doit prendre en compte la topographie, l'orientation du soleil et le rapport à la voie. Or, dans les trois lotissements analysés, ces paramètres sont écartés. Nous avons tenté de comprendre la composition du lotissement et la façon dont se dessine le découpage parcellaire. Les variétés morphologiques de la parcelle : sa taille, sa profondeur, son occupation bâtie, et ses modes d'assemblage ne relèvent pas de la technique uniquement, mais des caractéristiques géographiques et historiques du site avec une adaptation du modèle choisi au contexte local. À cet égard, l'analyse révèle que les architectes ne tiennent pas compte du tissu

agricole et du paysage environnant ; les vues dégagées vers la montagne, la forêt et la falaise restent escamotées de la conception. La rationalité géométrique conduit à l'uniformité des parcelles qui implique automatiquement une unicité du « *programme architectural* ». Chaque lotissement est porté par les mêmes règles répétant les invariants de la série ; la morphologie urbaine identifiée dévoile l'utilisation de la rigueur géométrique, ainsi que celle du prototype et sa multiplication. La parcelle étant l'unité qui conditionne la forme du tissu, sa forme et sa taille sont présélectionnées par le promoteur, elle constitue la première recommandation donnée aux architectes. Ces derniers rejoignent alors la mission du lotisseur, dont le rôle se limite à la parcellisation et à une « *bonne commercialisation* » pour une rentabilité maximale. La variété parcellaire n'est pas un choix de composition que propose l'architecte, elle est retrouvée dans deux lotissements, le premier pour construire des maisons plus larges destinées au promoteur et à sa famille, le second pour éviter le refus de permis de lotir. La trame bâtie est conditionnée par le choix du promoteur qui exige de l'architecte le recours aux murs mitoyens comme règle générale de composition des maisons en bande. Cette disposition de l'accolement assure la continuité, mais réduit une possible fragmentation.

Les trames non bâties sont des espaces résiduels, elles ne sont que les conséquences d'un remplissage maximal du terrain, et répondent en premier aux exigences minimales de voirie et de circulation. Le choix de l'implantation des aires de jeux d'enfants ou d'autres espaces d'aménité est aussi une contrainte que subit l'architecte : les consignes du promoteur ciblent les priorités en fonction de ses propres références, expériences personnelles et profits. Les espaces libres : espace vert, espace de circulation piétonne, espace de circulation automobile, sont contrôlés et dimensionnés par le promoteur qui, en quelque sorte, « dessine » le plan de masse. Ainsi, les espaces ouverts proposés par l'architecte sont automatiquement supprimés pour être remplacés par des masses bâties. Dans cette recherche, nous mettons en cause des dessins stéréotypés et répétitifs des voies et du parcellaire, alors qu'il est certain que le dessin de la voie doit dépasser la fonctionnalité de la desserte et l'autonomie des éléments de l'espace urbain. La relation parcelle, lots, ilots est celle qui garantit la cohésion du fragment urbain et éloigne l'échec d'un résultat similaire à une collection d'objets.

J.-M. Leger écrit qu'en *déplaçant la clôture du pourtour du jardin à celui du lotissement, la gated community confirme la pertinence du type pavillonnaire qui résiste en mutant...* » (2017). Cette mutation est différente à Oran car le pourtour du jardin, dans le cas des lotissements fermés à Oran, toutefois, ne s'est pas déplacé, mais plutôt dédoublé, à la fois autour de la maison et autour du lotissement. Ce pourtour du jardin est supprimé et est remplacé par une petite cour. L'absence des jardins individuels dans les lotissements fermés peut-elle s'expliquer par le mode de vie des

habitants des lotissements ouverts dit à *minima* ayant supprimé progressivement les jardins en les remplaçant par le bâti et ou par une cour ? Le promoteur aurait-il anticipé une solution par l'accolement des maisons et l'implantation d'une cour arrière ? Si ailleurs, pour justifier la présence de la clôture, les promoteurs mettent en avant l'appropriation des espaces collectifs privatifs, dans lotissements fermés *a maxima* analysées, ces espaces sont quasi inexistantes.

Pour paraphraser Le Couédic (2010), ces « lotissements parking » répondent à la seule fonction principale de la desserte. L'architecte ne dispose pas de liberté pour proposer d'autres espaces (place, placette, jardin...) en dehors de ceux exigés par le promoteur, qui ne voit là que du « gaspillage » d'espace libre, mettant en évidence la dimension spéculative.

Les lotissements *a maxima* s'isolent du tissu urbain alentour, ne dialoguent pas avec le paysage, ne prolongent pas les cheminements et se démarquent par de nouveaux gabarits par rapport à l'existant en se décalant par rapport à la façade urbaine. Le plan de masse introverti apporte ses solutions *Ex nihilo*. Le filtrage du passage et la disposition du réseau viaire contraignent l'accès public sans rechercher de points de liaison avec les abords. Les limites des résidences sont très lisibles par les hauts murs, ou les barrières d'accès. Selon les urbanistes, ce phénomène ne relève pas d'une imperfection ou d'une négligence professionnelle mais traduit une simple mise à l'écart.

La rangée comme modèle ultime

Le modèle de la rangée, destiné dès sa création à la couche ouvrière dans le lotissement ouvrier, se maintient à Oran dans le lotissement fermé et est proposé à une couche sociale aisée. Du modèle ouvrier, les petites surfaces et le modèle type sont repris. Par ailleurs, malgré la faible profondeur de la maison, l'implantation d'une piscine dans la « cour arrière » est un signe distinctif. Le désir de l'entrepreneur d'accroître le rendement immobilier condamne l'architecte à allonger le rang, à l'étirer à tel point qu'il pourrait ressembler à une barre.

Ces rangs s'allongent au gré du parcellaire jusqu'à épuisement de la longueur du terrain. Il faut reconnaître que la rangée fait son retour dans les aménagements urbains durable, la configuration spatiale a des vertus que l'on reconnaît aujourd'hui : la maison groupée, mitoyenne, compacte et économe en foncier, dans un contexte de raréfaction des terres est une alternative pertinente au pavillon isolée ou à la villa quatre faces.

À Oran, les résidences fermées se ressemblent et génèrent une morphologie identique, cette ressemblance est le résultat d'une composition en série. On assiste alors à une spécialisation du produit immobilier qui contribue à une mutation du modèle de la maison coloniale isolée ou jointive

qui rend toute identification difficile où l'on retrouve des « *réurrences spatiales qui dessinent un morphotype* ».

Le morphotype : modèle de composition spatiale

Le passage du prototype à la série conduit à une production banalisée, cette forme récurrente, ce modèle répétitif et identifiable devient « un produit indifférencié ». Le manque d'articulation des maisons d'angle et de variété ou de singularité architecturale se traduit par une façade simple et peut aboutir à des fragments de quartiers incomplets.

Cette recherche met en valeur le manque de diversité dans la production du lotissement *a maxima*, qui, pourtant, peut résulter d'un dispositif plus simple, fondé sur la logique du découpage parcellaire et sur la diversité des modes d'assemblage de plusieurs unités de parcelles.

La superposition d'un modèle urbain sur les trois sites est le résultat d'une réponse unifiante, stéréotypée en rupture avec les qualités urbaines et paysagère de l'environnement, il y'a un risque d'inadaptation du modèle par rapport à la réalité. Les modes répétitifs sont certainement économiques mais ils risquent de mal répondre aux désirs des habitants de se différencier par rapport à leurs voisins.

La similitude, la répétition et la standardisation ne sont pas les gestes usuels de l'architecte, qui préfère en principe l'originalité et l'audace des compositions, la composition architecturale fait appel à l'altération en vue d'émouvoir.

À Oran, depuis une décennie Les architectes, formalisent des solutions contemporaines dans la réalisation des maisons isolées, ces dernières inspirées directement des sites web remplacent automatiquement des maisons coloniales détruites dans les quartiers de saint-hubert et des palmiers pour être remplacées par les nouvelles tendances aux volumes épurés et aux couleurs de gris et de blanc.

À l'intérieur des lotissements fermés, les architectes tentent également de rechercher des codes esthétiques domestiques similaires que l'on retrouve dans certaines compositions de maisons isolées des lotissements ordinaires. Le vocabulaire architectural dénote et tranche avec l'environnement pauvre en signe, l'architecture se démarque par une esthétique contemporaine marquée par une inspiration académique.

Aucun regard n'est porté sur l'habitat méditerranéen avec le patio comme modèle. Ce dernier souvent mobilisé par des architectes de renom peut être exploité en jardin intérieur, une pièce à l'air libre introvertie qui répond agréablement à notre climat et à notre culture.

Aucun regard local, non plus, au modèle des casbahs ou des médinas, qui peut donner plus de caractère et d'identité à ces opérations à l'architecture uniforme et normalisée. La maison individuelle est devenue une marchandise, un produit banalisé, acheté sur catalogue, tentant de maintenir un rêve de la famille et du jardin. Ce dernier, n'étant, il faut l'avouer, qu'un ersatz de jardin.

Si le modèle dominant en Europe de la maison individuelle inspiré de la maison palladienne est un schéma spatial à neuf cases, celui qui est développé dans le lotissement en bande à Oran est un modèle à six cases, le schéma d'axes définit les espaces et accorde la primauté à la construction. Dans certains cas, notamment à la résidence Mouhcin pour les grandes maisons, la trame structurelle n'est pas constante et les combinaisons géométriques ne semblent pas maîtrisées.

La valorisation de l'escalier est un fait dans le choix de la composition de toutes les typologies des maisons analysées, il divise l'espace de l'apparat et les espaces prosaïques, il est conçu comme un élément architectural.

Le Lotissement défendable à Oran

Lotissement fermé et *defensible space* sont conjointement liés et demeurent interrogés. Les critères du lotissement *défendable* ne trouvent pas tous écho dans ces nouvelles productions de lotissements à *maxima*. Les hypothèses formulées dans notre problématique ont été confirmées en partie. L'équité sociale n'est pas un paramètre des lotissements fermés, car le promoteur s'adresse exclusivement à une clientèle aisée pouvant s'offrir des maisons avec une piscine et à contrôle d'accès. Le recours aux savoir-faire locaux n'est pas pris en compte par les promoteurs qui préfèrent faire appel à des entreprises de construction étrangère.

Les préoccupations écologiques ne sont pas encore introduites dans la réflexion du projet. À titre d'exemple, nous ne retrouvons ni le critère de la gestion des eaux pour pouvoir les récupérer et les réutiliser, ni celui d'utiliser des luminaires spécifiques et économes. Ces exigences sont très éloignées des préoccupations des promoteurs et les architectes ne semblent pas encore investis par cette mission. Nous avons supposé que même si l'enclos résidentiel regroupe les paramètres initiaux de l'espace *défendable*, il ne peut être qualifié de lotissement *défendable* à Oran. En effet, l'application de la grille d'analyse des cibles du lotissement *défendable* a révélé l'incapacité de ces lotissements fermés de répondre aux exigences de la contextualisation ou de l'adaptation au lieu. Les critères écologiques sont également absents.

Enjeux et perspectives du lotissement résidentiel fermé

La question du lotissement résidentiel fermé relève des problématiques majeures de la société et soulève des questions multiples tant politiques, sociales, environnementales, urbaines et architecturales. Les questions sociales peuvent concerner la motivation et l'attrait principal du choix de l'enfermement. Il serait pertinent de mener une étude centrée sur les habitants eux-mêmes. L'enjeu serait d'analyser le profil des ménages qui font le choix de se retrancher derrière ce type d'enclaves résidentielles : leur composition familiale, leur âge, leur catégories socioprofessionnelles. Une telle approche permettrait de mieux comprendre les dynamiques sociales à l'œuvre et d'éclairer la dimension socio spatiale de ce mode d'habiter, en mettant en évidence les logiques de regroupement, de distinction ou de repli qui le sous-tendent.

On peut également se poser la question du devenir de ces lotissements : peut-on envisager que les lotissements fermés conservent leur configuration actuelle à long terme ? Dans la ville *ordinaire*, où le réseau viaire et les structures parcellaires peuvent perdurer plusieurs siècles et où les bâtiments évoluent sur une échelle d'un siècle, la fermeture des lotissements pourrait-elle les épargner de toute transformation ?

Dans la mesure où les lotissements ordinaires offrent une grande flexibilité dans la morphologie et la typologie architecturale, comment peut-on concevoir l'évolution des lotissements fermés, et par quels acteurs ces modifications pourraient-elles être mises en œuvre ? Par les collectivités locales ? Par les lotisseurs ? Par les résidents ?

Ces dernières années, plusieurs scandales ont mis en lumière des promoteurs immobiliers qui, après avoir perçu des fonds conséquents ont abandonné les chantiers en cours. Face à cette réalité, il devient urgent de se pencher sur un cadre réglementaire pour garantir la transparence des transactions, de définir des obligations claires pour les promoteurs et de protéger les droits des propriétaires à chaque étape du contrat.

En ce qui concerne la typologie architecturale des lotissements fermés, il apparaît nécessaire de s'interroger sur l'abandon de certains modèles, tels que la maison à patio ou le type colonial, ainsi que sur la manière dont les savoirs liés à la distribution intérieure des espaces circulent ou disparaissent. Une attention particulière peut être portée à l'identification d'analogies entre les différents plans adoptés. Parallèlement, l'étude du lotissement *ordinaire* permet d'analyser les procédés techniques et les matériaux utilisés pour les conceptions des maisons individuelles. Cette étude comparative offre l'occasion de mettre en évidence les contrastes ou, au contraire, les continuités qui caractérisent les différentes typologies de l'habitation à Oran.

Cette recherche s'oriente également vers une analyse de l'évolution du modèle de la maison algérienne à travers les discours politiques, sociaux et doctrinaux, qui l'ont façonnée. Il s'agit de mettre en lumière les modèles d'habiter successif depuis la période coloniale (1830-1962) jusqu'à l'Algérie contemporaine, en passant par les transformations de l'après indépendance. Retracer ce phénomène permet de mieux comprendre les processus de modernisation de l'habitat et leurs incidences sur les pratiques résidentielles dans une démarche qui s'inspire de la lecture critique et inédite de Monique Eleb et Lionel Engrand.

BIBLIOGRAPHIE

Allain, R. (2004). *Morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville*. Paris: Armand Colin.

Bacon, E. N. (1978). *Design of cities*. Thames & Hudson. (Original work published 1967).

Barthel, P.-A. (2006). Les berges du lac de Tunis : Une nouvelle frontière dans la ville. *Cahiers de la Méditerranée*.

Bauer G., (1979), *un urbanisme pour les maisons*, collection 10 :18, union générale d'éditions, paris Bauer, G. (1979). *Un urbanisme pour les maisons*. Union générale d'édition.

Bekkouche, A. (2004). Images d'Oran, *Insaniyat*. (23-24), 79-90. DOI : <https://doi.org/10.4000/insaniyat.5405>

Bekkouche, A. (2025). *L'urbanisme écologique, enjeux et limites. Une anthologie*. Oran : ATP

Benazouz, A., & Djelal, N. (2018). Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociales. *Cybergeo: European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.28893>

Bendib, K. (2020). L'auto-enfermement résidentiel perçu et vécu par les habitants des cités collectives fermées. Cas de la ville de Batna (Algérie). *Géocarrefour*. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.15167>

Bendjelid, A. (1997). Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue. *Insaniyat*, (2), 5-26.

Bendjelid, A., Hadeid, M., Messahel, A., & Trache, S.-M. (2004). Différenciation socio-spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran. In *Insaniyat : Oran une ville d'Algérie*, (p.7-44). Oran :

CRASC.

Benevolo, L. (1983). *Histoire de la ville*. Paris : Parenthèses

Bentley, A. & McGlyn, S. (1985), *Responsive Environments, A manual for designers*, Butterworth Architecture, <http://www.aroots.org/notebook/>

Bentley, I., Alcock, A., McGlynn, S., & Smith, G. (1985). *Responsive environments: A manual for designers*. Butterworth Architecture. <http://www.aroots.org/notebook/>

Berque, A. (1995). *Les raisons du paysage : de la Chine antique aux environnements de synthèse*. Hazan.

- Billard, G., Chevalier, J., & Madoré, F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Presses universitaires de Rennes.
- Billard, G., Chevalier, J., & Madoré, F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Billard, G., Chevalier, J., Madoré, F., Taburet, A., Vuailat, F., & Raulin, F. (2009). Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France. *Cahiers de la sécurité*, (8), 63–73.
- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated communities in the United States*.
Brookings Institution Press; Lincoln Institute of Land Policy.
- Borie, A. & Deneuil, F. (1984). *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels* [En ligne].
Unesco. <http://unesdoc.unesco.org/images/0006/000623/062310fb.pdf>
- Boudon, F. (1989). Compte rendu : *Le Vésinet, modèle français d'urbanisme paysager, 1858-1930*. 147-4, 363–364.
- Burgel, G. (1989). Le lotissement : la ville en miettes ? *Ville en parallèle*, 14, 5-7.
- Callais, C. (2003). Entre intérêt général et intérêts particuliers : La fabrication de la ville par lotissements. Aspects morphologiques : l'exemple de Bordeaux. *Regards sociologiques*, (25-26).
<https://www.academia.edu/72046387/>
- Callen, D., & Le Goix, R. (2007). Fermetures et « entre soi » dans les enclaves résidentielles. In Th. Saint-Julien & R. Le Goix (Eds.), *La métropole parisienne : Centralités, inégalités, proximités* (pp. 199-220). Paris : Belin. https://shs.hal.science/halshs-00110100/PDF/Chapitre9_callen_legoix.pdf
- Capron, G. (1998). Les centres commerciaux à Buenos Aires : Les nouveaux espaces publics de la ville de la fin du XXe siècle. *Les Annales de la recherche urbaine*, (78), 55–63.
- Capron, G. (2002). *Habiter quelles villes ? Situation d'homogénéisation résidentielle et (re)définition de l'urbain et de l'urbanité dans les Amériques* [Rapport de recherche n° 2]. Ministère de l'Équipement.
- Capron, G. (2006). *Quand la ville se ferme : Quartiers résidentiels sécurisés*. Bréal.
- Capron, G., (2004). Ensembles résidentiels fermés, l'espace géographique. 2, t.33
- Castex, J., Céleste, P., & Panerai, P. (1980). *Versailles : Lecture d'une ville*. Éditions du Moniteur.
- Castex, J., Panerai, P., & Depaule, J.-C. (1999). *Analyse urbaine*. Parenthèses.

Castex, J., Panerai, P., & Depaule, J.-C. (2001). *Formes urbaines : De l'îlot à la barre*. Parenthèses.

Céleste, P. & Possompès, M. (2022). *La maison individuelle, concevoir, construire, réhabiliter*. Paris : Eyrolles.

Cerda Wekerlé, Anne Querriem, « De la coveillance » à la ville sûre, *les annales de la recherche urbaine*, 1999, 83-84, 164-169

Chachour, M. (2018). *De l'habiter à la création architecturale : Le processus de production de la maison oranaise*. Thèse de doctorat en sciences, spécialité : Génie Civil, option : Architecture et Habitat.

Université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem, Algérie.

Charmes, É. (2005). Celebration : Une horreur urbanistique ? *Études foncières*, (115), 13–

16. <https://shs.hal.science/halshs-00107410v1>

Charmes, É. (2005). *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*. L'Harmattan.

Charmes, É., & Léger, J.-M. (2009). Retour sur la « ville émergente ». *Flux*, 75, 80–98.

Châteaureynaud, P. (1999). *Dictionnaire de l'urbanisme : 750 mots, actes et procédures*. Le Moniteur.

Chekiel, A., & Benhassine, N. (2023). Residential fencing and security aspect: The case of the new city of Ali Mendjeli in Constantine (Algeria). *Glasnik Srpskog geografskog drustva*, 103(1), 107-120. <https://doi.org/10.2298/GSGD2301107C>

Chermayeff S., et Alexandre Ch., (1997), *Intimité et vie communautaire, vers un nouvel humanisme architectural*, collection aspects de l'urbanisme, Dunod.

Choay, F. (1988). Conclusion. In P. Merlin, E. d'Alfonso & F. Choay (dir), *Morphologie urbaine et parcellaire* (pp.145-161). Saint-Denis : Presses universitaires de Vincennes

Choay, F., & Merlin, P. (1988). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses universitaires de France.

Cléménçon, A.-S. (2015). Image à la une : La ville ordinaire : le laboratoire Lyonnais de la rive gauche du Rhône. *Géoconfluences*. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-laune/image-a-la-une/image-a-la-une-ville-ordinaire-lyon>

Corbin, A. (2001). *L'homme dans le paysage*. Éditions Textuel.

Cullen, G. (1971). *The concise townscape*. The Architectural Press. (Original work published 1961).

- Damisch, H. (1980). La grille comme volonté et comme représentation. In, *Cartes et figures de la terre* (pp. 30–40). Centre Georges Pompidou.
- Danger, R. (1938). Préparation, procédure d’approbation et réalisation des plans d’aménagement. *Urbanisme*, (63), 152.
- Dario, J., & Dorier, É. (2022). La rue et l’espace public face à la fermeture résidentielle : Une étude de la fragmentation à Marseille. *Méditerranée*, (134). <https://journals.openedition.org/mediterranee/>
- Davidovitch, A. (1968). Compte rendu de trois ouvrages sur l’habitat pavillonnaire (Raymond, Haumont, Dezès). *Revue française de sociologie*, 9 (2), 269–274.
- Degoutin, S. (2006). *Prisonniers volontaires du rêve américain*. Paris : Editions de la villette.
- Devillers, C (1993). In Les cahiers de la recherche architecturale. 32/33
- Didier, S. (1999). Disney urbaniste : La ville de Celebration en Floride. *Cybergeo: European Journal of Geography*, Dossiers (96). <https://doi.org/10.4000/cybergeo.1147>
- Divorne, F. Gendre B., Lavergne B., Panerai P., (1985). *Essai sur la régularité - Les bastides d’Aquitaine, du Bas-Languedoc et du Béarn*, Bruxelles, AAM.
- Dorier, É., & Dario, J. (2016). Les résidences fermées en France : Des marges choisies et construites. Dans E. Grésillon, B. Alexandre, & B. Sajaloli (Dirs.), *La France des marges*. Armand Colin. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01417666v2>
- Eleb-Vidal M., Debarre- Blanchard, architecture domestique et mentalités, réflexions sur les méthodes et les sources, rapport ce recherche
- Eleb-Vidal, M., & Debarre-Blanchard, A. (1985). Architectures de la vie privée. Maisons et mentalités, 1880-1914.
- Eleb-Vidal, M., & Debarre-Blanchard, A. (1987). Architecture domestique et mentalités. Aux sources du XXe siècle, 1880-1914. ([hal-01902100](https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01902100))
- Fishman R., (1979). *L’utopie urbaine au XXème siècle, Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*. Collection architecture + recherche, édition pierre Mardaga, Bruxelles, Liège
- Florin, B. (2003). Faire la ville hors la ville ou l’extraterritorialité des compounds : Quartiers fermés du Grand Caire. *Regards sociologiques*, (25–26).

- Florin, B. (2005). Vivre en parallèle ou à l'écart ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire. *Les Annales de la recherche urbaine*, (98), 97–105.
- Florin, B. (2012). Les quartiers fermés du Grand Caire : dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville. *L'Espace politique*, 17(2). <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2393>
- Florin, B. (2012). Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ? 17 | 2012-2, "La possibilité d'une île ?" Formes et hybridation des espaces clos urbains. *Espace politique*, <https://doi.org/10.4000/.2393>
- Florin, B. (2003). Faire la ville hors la ville ou l'extraterritorialité des compounds, quartiers fermés du grand Caire. *Regards Sociologiques* n°25/26,
- Frey, J.-P. (1988). Refaire la forme urbaine. *Villes en parallèle*, (12–13).
- Frey, J.-P. (1989). Le lotissement : Contenu et évolution du concept. *Villes en parallèle*, (14), 8–17.
- Frey, J.-P. (1989). Le lotissement : Contenu et évolution du concept. *Villes en parallèle*, 14, 8-17.
- Frey, J.-P. (2004). Figures et plans d'Oran 1931–1936 : Où les années de tous les Danger. *Insaniyat*, (23–24), 111–134.

Frey, J.-P. (2010). Les valises du progrès urbanistique : Modèles, échanges et transferts de savoir entre la France et l'Algérie. *Les Cahiers d'EMAM*, 20, 33–57. <https://doi.org/10.4000/emam.163>

Gateau, M. (2016). Choix pavillonnaire, sociabilités et ancrage résidentiel en zones périurbaines : Le cas des classes moyennes supérieures dijonnaises. Dans L. Costes (Dir.), *Territoires du périurbain*. pp. 37–56.

Gateau, M., Marchal, H., & Léger, J.-F. (2019). Logements et espaces de résidences contemporains. *Espace populations sociétés*, 2019 (3). <https://doi.org/10.4000/eps.9566>

Ghorra-Gobin, C. (2011). Le New Urbanism, marqueur de fragmentation urbaine ? *Cahiers de géographie du Québec*, 55 (154). <https://id.erudit.org/iderudit/1006325ar>

Ghorra-Gobin, C. (2014). Le New Urbanism et la soutenabilité. *Métropolitiques*. <http://www.metropolitiques.eu/Le-New-Urbanism-et-la.html>

Ghorra-Gobin, C. (2016). L'image (ou les représentations) de la maison individuelle aux Etats-Unis. *Urbanités*. <https://halshs-01583715>

Ghorra-Gobin, C. (2022). Crise du Covid-19 et crises immobilières : Le débat sur la maison individuelle. *Quaderni*, (106). <https://doi.org/10.4000/quaderni.2298>

Gibberd, F. (1972). *Composition urbaine*. Paris : Dunod.

Henry-Russel H. (1981), *Architecture XIXème siècle*, éd Pierre Margada, Bruxelles

Hermann, L. (2017). *Fabriquer la ville avec les lotissements : une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains contemporains ?* Thèse de doctorat, Université Lumière Lyon

2. France. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01777271>

Hitchcock, H.-R. (1981). *Architecture XIXe et XXe siècle*. Pierre Mardaga.

Hocine, M. (2014). Impact de la mobilité spatiale sur la durabilité de l'urbanisation au sud de la Méditerranée : cas de l'agglomération algéroise et sa région. *Revue d'économie régionale et urbaine*, (4), pp. 739-762.

Jacobs, J. (1992). *The death and life of great American cities*. Vintage. (Original work published 1961).

Jaillet M.-C. (2004). L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes, In, la ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation. *Esprit*. pp.40-62

- Jaillet M.-C. (2003). La maison individuelle : de la distinction à la banalisation, In la ville éclatée en perspective, actes du colloque de Toulouse.
- Jehel, G., & Racinet, P. (1996). *La ville médiévale de l'Occident chrétien à l'Orient musulman (Ve–XVe siècle)*. Armand Colin.
- Lacaze, J.-P. (1997). *Les méthodes de l'urbanisme*. Paris : PUF
- Le Bas, A. (2005). Maison, immeuble et compagnie : Le singulier pluriel du logement de banlieue : Enquêtes dans les Hauts-de-Seine, 1840–1940. *In Situ*, (6). <https://doi.org/10.4000/insitu.8738>
- Le Couédic D. (2003). *La maison ou l'identité galvaudée*, Rennes, Pur
- Le Goix, R. (2011). Les lotissements fermés : Effets de contexte. HAL. <https://shs.hal.science/halshs00525346v2>
- Le Goix, R. (2016). Culs-de-sac, raquettes, boucles... In, *Sur le front de la métropole* (Chap.3) : *Une géographie suburbaine de Los Angeles* (pp. 87–102). Presses de la Sorbonne. <https://doi.org/10.4000/books.psorbonne.102212>
- Le Goix, R. et al. (2011). Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains (Rapport de recherche). Institut National de l'Information Géographique et Forestière. <https://halshs.archivesouvertes.fr/halshs-00563469>
- Léger, J.-M. (2017). Pavillon, maison de ville, maison en bande, gated community : quatre figures de l'individualité habitée. *Sociologies*. <https://journals.openedition.org/sociologies/>
- Lespès, R. (2003), *Oran : Étude de géographie et d'histoires urbaines*. (Éd. originale. 1938). Oran : Félix Alcan.
- Lévy, A. (2005). Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie. *Espaces et sociétés*, 122, pp. 25 -48. <https://doi.org/10.3917/esp.122.0025>
- Lucan (s. la dir.), (1996). *Les lotissements. Un modèle pour la ville*. Paris, édition de La Villette
- Lucan (s. la dir.) (1997). Paris des Faubourgs, formation, transformation, 1996, *Les Annales de la Recherche Urbaine*. 77 pp. 131-133
- Lucan, J. (2012). *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités*. Éditions de la Villette.
- Madec, Ph. (2008). Beausoleil à Pacé, entre continuité et rupture. In A. Masboungi (Ed.), *Faire ville avec les lotissements*. pp.98-101. Paris : Le Moniteur.

- Magri, S. (2008). Le pavillon stigmatisé : Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970. *L'année sociologique*, 58(1), 171–202. <https://doi.org/10.3917/anso.081.0171>
- Magri, S., & Topalov, C. (1987). De la cité-jardin à la ville rationalisée. *Revue française de sociologie*, 28(3), 417–451.
- Mangin D., Panerai Ph., (1986), les tracés urbains communs, *les annales de la recherche urbaine*, n°32, pp.13-22
- Mangin, D. & Panerai, P. (1999). *Projet urbain*. Marseille : Parenthèses.
- Mangin, D. (2004). *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*. Éditions de la Villette.
- Mangin, D., & Panerai, P. (1986). Les tracés urbains communs. *Les Annales de la recherche urbaine*, (32), 13–22.
- Mangin, D., & Panerai, P. (1988). *Le temps de la ville*. Ministère de l'Urbanisme et du Logement.
- Maricchiolo, L. (2024). Éloge de la maison en bande : Phénoménologie d'appropriation locale d'un modèle d'habitat universel. In, *L'architecture et l'urbanisme au Maroc après l'indépendance (1956–1986)*. ERHAM. <https://hal-04309887>
- Masbouni, A. (2008). *Faire ville avec les lotissements*. Paris : Le Moniteur.
- Masbouni, A. (2010). *Bien habiter la ville*. Paris : Le Moniteur.
- Messahel, A. (2000). *Lecture de l'espace périphérique Oranais*. Mémoire de magistère en géographie, option Aménagement de l'espace Université d'Es Sénia. Oran, Algérie.
- Messahel, A. (2010). *Les Mécanismes de Productions Foncières et immobilières en Algérie*. Thèse de doctorat Es Science en Urbanisme. Université des sciences et de la technologie d'Oran, Algérie.
- Ministère de l'urbanisme et de la construction. (1987). *L'aménagement des lotissements, recommandations*. Collection d'Architecture et d'urbanisme. Alger : Office des publications universitaires.
- Ministère de l'urbanisme et de la construction. (1989). *Les tissus urbains, colloque international Oran 1-3 Décembre 1987*. Alger : Office des publications universitaires.
- Moley, C. (1999). *Regards sur l'immeuble privé. Architecture d'un habitat (1880/1970)*. Paris : Le Moniteur.

- Moley, C. (2011). *Conceptions actuelles de l'habitat 2000-2010*. Plan construction urbanisme et habitat, programme logement design pour tous. DGALN.
- Mongin, Olivier (2005). *La condition urbaine, la ville à l'heure de l'urbanisation*. Paris, Seuil Monica Luce Bohrer. (2025). *Maison Citrohan : La réflexion en action et le processus de conception de Le Corbusier*. <https://doi.org/10.4995/lc.2025.23317>
- Mouaziz, N. (2014). *Foncier et immobilier à Oran. Législation et stratégies d'acteurs*. Thèse de doctorat, Université des sciences et de la technologie d'Oran, Algérie.
- Mouaziz, N. (2016). Les habitants d'Oran face à l'agence foncière : La lutte pour l'intégration urbaine, *Cybergeo : European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.2798>
- Mouaziz, N. (2022). De la villa à l'appartement : Analyse des parcours résidentiels dans les quartiers périphériques d'Oran (Algérie). *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement*, (52). <https://doi.org/10.4000/tem.9038>
- Newman, O. (1999). *Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, n°1, espace et sécurité, 1999.
- Newman, O. (1973). *Defensible space: crime prevention through urban design*. New York : Collier Book.
- Noizet, H. & Cléménçon, A-S. (2020), *Faire ville, entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines*. Paris : Presses universitaires de Vincennes.
- Norberg-Schulz, C. (1981). *Genius Loci : Paysage, architecture, ambiance*. Pierre Mardaga.
- Novarina, G., & Sadoux, S. (2018). La garden city : un réservoir de références à réinventer. *Les Annales de la recherche urbaine*, 113, pp. 192–207.
- Panerai, P., & Mangin, D. (1999). *Projet urbain*. Marseille : Parenthèses.
- Panerai, P., Castex, J., & Depaule, J.-C. (2001). *Formes urbaines : De l'ilot à la barre*. Marseille : Parenthèses.
- Panerai, P., Demorgon, M., & Depaule, J.-C. (1999). *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses.
- Piaton, C., Hueber, J., & Lochard, Th. (2021). *Oran : ville & architecture 1790-1960*. Arles : Éditions Honoré Clair.
- Picard, A. (1989). Lotissements et colonisation : Algérie, 1830-1970. *Villes en parallèle*, 14, pp. 214-237.
- Pinon, P. (1992, 1994). *Composition urbaine I : Repères ; II : projets*. Paris : Villes et territoires du STU-DAU.

Pinon, P. (1998). *Introduction de Paris, formes urbaines et architectures. Les Cahiers de l'Ipraus*. Recherches/Ipraus.

Pinson D., (1992), modèles d'habitat et contre types domestiques au Maroc, fascicule de recherche n°23, Urbama

Pinson D., (1994) : Maroc, un habitat « occidentalisé » subverti par la « tradition », In, monde Arabe, Maghreb/Machrek, spécial

Pinson D., (2002), de la maison-mon(a) de la ville-maison, 73, pp.217-231

Pinson, D. (2017). Le pavillon n'est pas la maison. *SociologieS*. <https://halshs-01476316>

Pinson, D., & Zakrani, M. (1987). L'adaptation d'un système d'habitat composite : Le lotissement économique au Maroc. Dans N. Haumont & A. Marie (Dirs.), *Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement*. (pp. 313–327). L'Harmattan.

Porcu, M. (2013). Gated communities et contrôle de l'espace urbain : un état des lieux. *Déviance et Société*, 37(2), pp. 229–247. <https://doi.org/10.3917/ds.372.0229>

Ravereau, A. (1989). *La Casbah d'Alger, et le site créa la ville*. Sindbad.

Raymond, H., Haumont, N., Dezès, M.-G., & Haumont, A. (1966). *L'habitat pavillonnaire*. Centre de recherche d'urbanisme.

Renard, V. (2004). L'émergence des villes privées. In A. Masbouni & A. Bourdin (Dirs.), *Un urbanisme des modes de vie*. pp. 81. Paris : Le Moniteur.

Repiquet, J. (2009). La maison, ou l'architecture confrontée à la vie. *Le Débat*, (155), 182–197. <https://doi.org/10.3917/deba.155.0182>

Riboulet, P. (1991). *Onze leçons sur la composition urbaine*, Noisy-le-Grand, ENPC

Sahraoui, L. (2006). *Formes urbaines du lotissement dans l'habitat individuel*. Mémoire de magistère en Architecture, option Habitat Université Saad Dahlab, Blida, Algérie.

Saidouni, M. (2010). *Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation*. Alger : Casbah

Semmoud, B. (1998). Dynamique urbaine et quartiers centraux à Oran. *Publications de l'École Française de Rome*, (246), pp. 319–329.

Semmoud, B. (2009). Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord. *Cahiers de géographie du Québec*, 53(148), pp. 101–118.

Semmoud, N. (2007). Habiter et types d'habitat à Alger. *Autrepart*, 42(2), pp. 163–

180. <https://doi.org/10.3917/autr.042.0163>

Souami, T. (2003). La terre ou la ville. Dans, Villes algériennes, *villes en parallèle*. 154–175.

Spocter, M. (2022). I don't know why we have gated developments in Ceres: Crime, fear, and gated developments in nonmetropolitan towns in South Africa. *African Geographical Review*, 41, 350– 363. <https://doi.org/10.1080/19376812.2021.1905012>

Stébé, J.-M. (2021). La maison individuelle : un modèle d'habiter bien français. *Espace populations sociétés*, 2020/3–2021/1. <https://doi.org/10.4000/eps.11270>

Tabet, J. (1999). La résidentialisation du logement social à Paris : Paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles. *Les Annales de la recherche urbaine*, (83-84), pp.155-163. DOI : <https://doi.org/10.3406/aru.1999.2260>

Tapie G., (2003). Maison individuelle, architecture, urbanité, animation et coordination scientifique, rapport d'activité, 1999, Puca.

Tapie, G. (2003). *Maison individuelle, architecture et urbanité*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.

Tapie, G. (2014). *Sociologie de l'habitat contemporain : vivre l'architecture*. Parenthèses.

Thébault, V. (2005). La maison bourgeoise en milieu rural. In A. Antoine (Dir.), *La maison rurale en pays d'habitat dispersé*. Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.11691> Tinthoin, R. (1956). Oran, ville moderne. *L'information géographique*. 20(5), pp. 176-186.

Trache, S.-M. (2017). Complexité des mobilités pendulaires face à l'étalement urbain d'Oran. *Cahiers géographiques de l'Ouest*, (12–13), pp. 5–25.

Trancik, R. (1986). *Finding lost space : Theories of urban design*. Van Nostrand Reinhold.

Tricaud, P.-M. (2020). Quelles formes urbaines dans le monde d'après ? *L'Institut Paris Région*.

Unwin, R. (2012). *L'étude pratique des plans de villes*. Infolio. (Original work published 1909).

Urbanisme. (2000). *Villes privées ou privatisées*. Urbanisme, (312).

Urbanisme. (2004). *Enclaves résidentielles*. (337).

Zellat, H. (2006). *Impasses et enclos résidentiels évolution des concepts et permanence d'usage*.

Mémoire de magistère. Université des Sciences et de la Technologie d'Oran, Algérie.

Centre d'archives, d'architecture du XX^e siècle, Paris. Fond Danger

Boîte d'archive Oran/Algérie aménagement et extension 1936.

Dossier d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran, rapport justificatif du projet.

Dossier d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran, programme des servitudes, B3.

Rapport justificatif des tracés d'aménagement et d'extension de la ville d'Oran.

Liane Lefaivre, L & Tzonis, A. (2012). *Architecture of Regionalism in the Age of Globalization: Peaks and Valleys in the Flat World*, Londres & New York: Routledge).

ANNEXE

Les dix-huit cibles du lotissement défendable

1/ : « *Inscrire le lotissement dans une logique générale de projet urbain communal, connecté à un réseau de voies pour piétons et cycles, à proximité de transports en commun* » : **Connexion et proximité**

2/ : « *Allier les modes d'habitation et d'accès au logement pour accueillir une diversité sociale* » : **Diversité sociale.**

3/ : « *Proposer des tailles de parcelles différentes pour s'adresser à des revenus variés* » :

Parcellisation variée.

4/ « *Se poser en rupture avec les habitudes de grands terrains, mais en cohérence avec le contexte communal, son histoire et son territoire* » : **Contextualisation**

5/ « *Offrir des lots de petite taille pour ménager les sols, éviter l'étalement urbain et ouvrir la possibilité d'une accession équitable aux ménages modestes et aux jeunes* » : **Équité sociale**

6/ « *Choisir des parcelles plus profondes que larges pour réduire l'impact des voies automobiles, diminuer la largeur des voies, minorer les surfaces imperméabilisées* » : **Parcellisation mince.**

7/ « *Minimiser l'emprise au sol du bâti initial, promouvoir le R+2, autoriser les extensions sans plafond de constructibilité* » : **Emprise bâtie minimale.**

8/ « *Inventer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, accès au nord, plantation au sud des voies, etc.)* » : **Accès au nord/plantation au sud/apport solaire.**

9/ « *Induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti, organiser la proximité des maisons pour éviter la proximité des maisons* » : **Composer en mitoyen.**

10/ « *Maintenir le paysage en place, le renforcer, développer les haies et clôtures végétalisées* » : **Végétalisation des toitures.**

11/ « *S'adapter au plus près du terrain, se passer des sous-sols, réutiliser les terres in situ* » :

Adaptation au terrain.

12/ « *Prévoir des lieux partagés pour favoriser le lien social et les loisirs sur place* » : **Espaces communs**

13/ « *Gérer les eaux pluviales en aérien et épargner les canalisations enterrées, récupérer les eaux, les réutiliser et gagner un paysage* » : **Gestion des eaux.**

14/ « *Limiter la quantité des matières inertes, non renouvelable et non recyclable mise en œuvre* » : **Limitation des matières inertes.**

15/ « *Recourir aux ressources et aux savoir-faire locaux* » : **Gestion de ressources**

16/ « *Limiter le nombre de sources lumineuses électrique, employer des lampes économes, diriger la lumière vers le sol* » : **Gestion des lumières.**

17/ « *Ecrire un règlement qui favorise la mise en œuvre de tous les dispositifs architecturaux et techniques et tous les matériaux respectueux de l'environnement* » : **Le règlement.**

18/ « *Ne rien d'opérer d'irréversible* » **La réversibilité du projet**