

Conclusion Générale

Conclusion Générale :

Le lotissement sous ses différentes formes, **extensions périurbaines, opération d'embellissement et densification ou la création de ville nouvelle**¹ est un des moyens les plus appropriés pour répondre à la demande croissante du logement et participe à l'effort de la construction du pays².

Néanmoins la quantité élevée de ces lotissements réalisés en courte durée a conduit à une qualité médiocre et à une urbanisation anarchique³.

« Sans doute dans la hâte de répondre à des besoins massifs en logements, des erreurs ont pu être commises ..., des transferts d'idées n'ont pas été effectuées avec la prudence et les adaptations nécessaires. Il s'agit là de péripétie plus que de bouleversements durables »⁴.

Une batterie d'outils législatifs et un arsenal d'instructions interministérielles sont instaurés pour gérer le foncier et mettre de l'ordre⁵.

La situation reste toujours chaotique malgré une volonté et une prise de conscience des autorités pour organiser cette croissance urbaine.

L'idée de créer des lotissements pour répondre à la demande de terrains constructibles doit s'inscrire dans une analyse fine du contexte communal ou intercommunal en conciliant les enjeux techniques, énergétiques, environnementaux, socio -démographiques et structurels du territoire dans lequel ils s'implantent.

Le niveau d'intégration urbain des lotissements dépend des lotisseurs (privés ou publics) par leur choix de conception (structure organisationnelle du lotissement) et des co-lotis par ses choix de construction (conception , organisation fonctionnelle et gestion).

La conciliation entre la structure organisationnelle du lotissement et les contraintes naturelles de son site est un outil déterminant dans la durabilité de son territoire.

Elle permet sa sauvegarde des risques urbains (exp; inondation...) et sa cohérence avec l'ensemble du tissu urbain de la ville.

¹ **Mangin D. et Panerai** le temps de la ville « laboratoire de recherche architecturale et urbaine – société »

² Ministère de l'urbanisme et de la construction

³ L'aménagement des lotissements (Recommandation) 1990 OPU Algérie

⁴ **Channel –Fares** . A mémoire de magistère **Mme BAKOUCHE Amal**

⁵ **Texte législatifs** : code du foncier et de l'urbanisme recueil de texte législatifs et réglementaire de la république Algérienne. Edition Berti « espace vert et croissance urbaine »

Un projet urbain durable se doit de porter une attention très forte à l'endroit où il s'implante, car ses éléments naturels font de lui une richesse, doivent être préservées et considérées comme des atouts et non des contraintes.

Le relief n'est jamais une contrainte, il est le partenaire indissociable du bâti.

Le développement durable part du principe que le terrain est une ressource non renouvelable.

Il semblerait que ce type d'intervention (les lotissements) continue à être l'option privilégiée des décideurs dans la fabrique de la ville durable pour plusieurs objectifs et intérêts.

Néanmoins, pour que l'opération urbaine soit réussie, il faudra revoir les démarches méthodologiques de l'aménagement:

1. l'élaboration des enquêtes sociologiques et économiques du projet
(faisabilité ,opportunité et besoins des usagers du projet).
2. le choix judicieux du terrain d'assiette du projet; privilégier la revitalisation et densification des anciens tissus (friches urbaines ou dents creuses).
3. la revalorisation des études en matière de délai et de coût.
4. l'attribution de ces études aux professionnels spécialisés (urbanistes) qui font appel à leurs tours aux différentes disciplines pour une meilleure prise en charge.
5. le suivi et le contrôle continu de ces opérations d'aménagement.