

# **CHAPITRE IV:**

## **Les outils ,Methodes Techniques et Cadre Juridique pour une Etude Geomorphologique d'un Tissu Urbain ,Cas des Lotissements Durables.**

*La pente ne doit ni impressionner, ni intimider,  
mais elle est fragile et elle ne supporte pas  
n'importe quel traitement, ni la médiocrité. <sup>1</sup>*

**M.U.C**

---

<sup>1</sup> L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC. 1990 OPU Algérie

## **CHAPITRE IV: Les outils, Méthodes Techniques et Cadre Juridique pour une Etude Géomorphologique d'un Tissu Urbain, Cas des Lotissements Durables.**

### **Introduction :**

Aujourd'hui, on assiste à une urbanisation phénoménale à une ampleur d'évolution sans précédent.

Cette évolution s'accompagne par un bouleversement structurel des tissus urbains propres à chaque ville.

L'objectif de l'étude morphologique des tissus urbains est l'analyse des éléments « physiques » qui les constituent à savoir les espaces et les volumes et leur interdépendance dans leur contexte géographique propre.

Notre ambition est d'acquérir une connaissance fine et plus approfondie des différents tissus urbains et leurs évolutions à travers le temps.

En écartant toutes dimensions socio- économiques, notre analyse se base sur une étude à caractère purement **morphologique** (s'intéresser donc au cadre physico- spatiale et non à la dynamique socio-économique et à la culture urbaine).

L'intérêt de cette analyse est d'appréhender les composants qui structurent et organisent les tissus urbains ou ruraux et leurs interactions.

Le tissu urbain est composé d'un plus grand nombre d'éléments qui ont des relations extrêmement complexes.

Pour simplifier le problème, la méthode adoptée est de décomposer le tissu urbain en « systèmes ».

### **IV.1 Décomposition du tissu urbain en « systèmes » :**

Il faudra d'abord définir le système;

Un **système** étant définit par la manière dont sont organisées les relations entre les composants de la même nature morphologique.

exp : le système viaire est l'ensemble des relations entre les rues <sup>2</sup>.

Le tissu urbain peut être décomposé en **04 systèmes** :

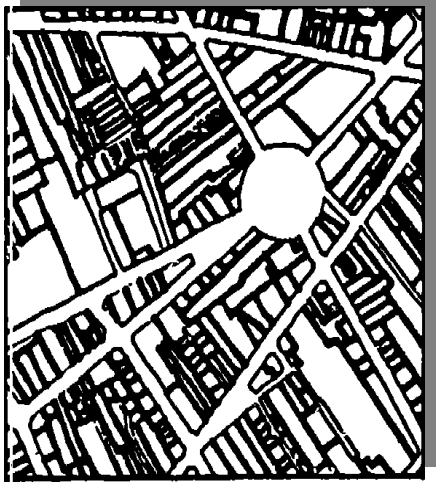
1. **Le système parcellaire (fig.15)**
2. **Le système viaire (fig.16).**

---

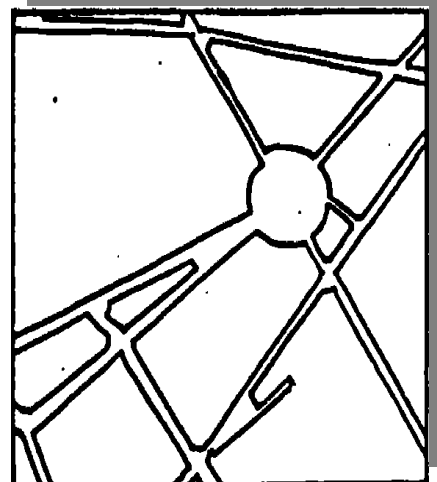
<sup>2</sup> Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels  
Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)

3. **Le système bâti** (fig. 17).

4. **Le système des espaces libres** (fig .18).



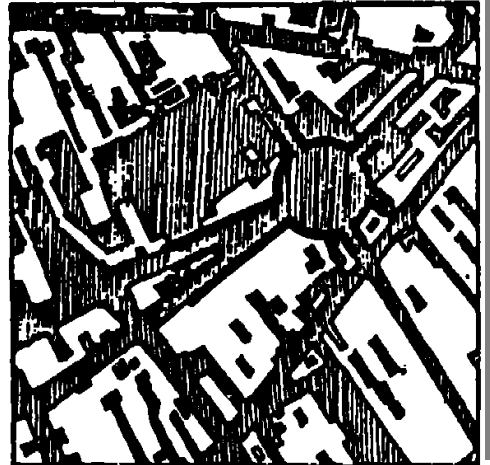
(fig.15): Le système parcellaire



(fig. 16): le système viaire



(fig.17): le système bâti

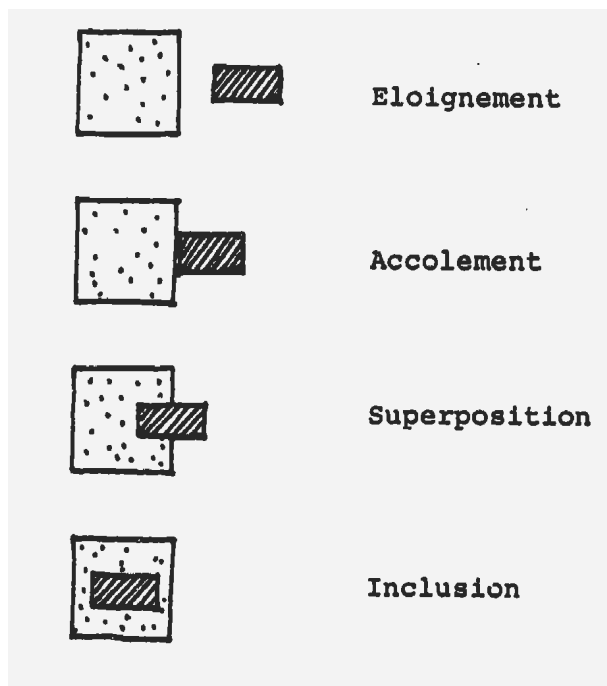


(fig.18): le système des espaces libres

Source :Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels  
Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)

Ces quatre systèmes entretiennent des relations topologiques; (éloignement, accollement, superposition et inclusion), position des composants les uns par rapport aux autres (fig.19).

On peut assimiler cette méthode d'analyse du tissu urbain à celle d'une approche **physiologique** d'un organisme vivant (décomposant l'organisme vivant en systèmes; système nerveux, système respiratoire,système digestif etc...) et non une approche **anatomique** (décomposition en membres et organes) qui décompose le tissu urbain en fragments ( quartier, îlots et bâtiment ) .



L'analyse anatomique est écartée vu la complexité et l'hétérogénéité des tissus urbains.

**(Fig. 19): Rapport de position topologique entre composants**

**Source** :Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels **Alain .Borie** et **François . Denieul** CHI : 3. P (UNESCO)

#### **IV.1.2 Définition des quatre systèmes organisateurs du tissu urbain.**

**1.2.1- Le système parcellaire** : est un système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles, le parcellaire fragmente donc le territoire (fig. 15).

**1.2.2- Le système viaire** : Est le système de liaison de l'espace du territoire.

Il est constitué donc par l'ensemble des circulations et de déplacements de fonctions et d'importance variables.

Ce réseau permet de relier entre les différentes parties des territoires (fig.16).

**1.2.3 - Le système du bâti** :Il regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine quelque soit leurs fonctions (habitation , équipement ) ou leurs dimensions (fig. 17); on entend pas ce système le plein de la forme urbaine.

**1.2.4 - Le système des espaces libres :**

Il regroupe l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine (publique, places esplanades, rue....ect) le vide; (privée : cours, jardins) (fig.18) ; on entend pas ce système le vide de la forme urbaine.

### 1.2.5 - Les Rapports entre les différents systèmes : <sup>3</sup>

Aucun système n'est autonome, chaque système complète et s'oppose au même temps avec l'autre système.

Le couple bâti et espace libre se complète, s'oppose et occupe l'espace urbain, ce qu'on appelle le plein et le vide dans les plans masse.

Ils constituent le mode **d'occupation** du territoire urbain.

Le couple parcellaire et viaire se complète, s'oppose et distribue l'espace urbain.

Le parcellaire fragmente et sépare les espaces libres, le viaire les relie entre eux.

Ce couple constitue un mode de **distribution** du territoire urbain.

Le mode de distribution constitue donc la base d'accueil pour le mode d'occupation du territoire.

#### IV.1.3 Typologie des quatre systèmes organisateurs du tissu urbain:

##### 1.3.1 -Le système parcellaire :

Plusieurs cas de figure sont possibles

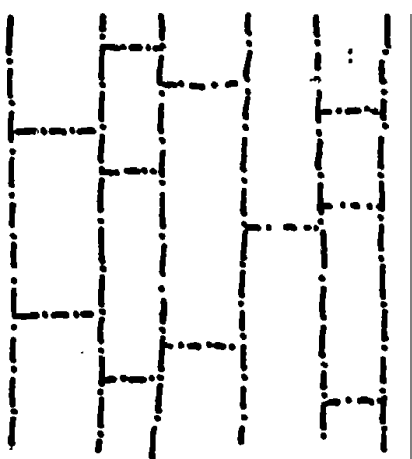
###### a. Parcellaire hiérarchisé: (fig.20)

Un parcellaire crée de manière volontaire ex : ville coloniales, grecques ou romaines; les tissus en damier.

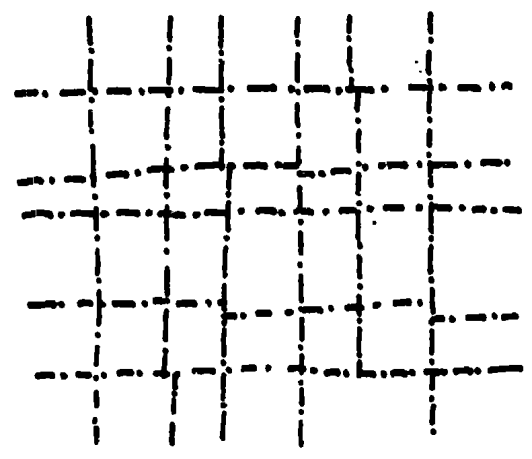
Les deux directions principales de la trame sont de la même importance.

ou une direction est privilégiée par rapport à l'autre (fig.21)et(fig.22) .

Ex : les villes coloniales et les villes occidentales traditionnelles.



(fig.20) :Parcellaire hiérarchisé  
avec direction préférentielle



(fig.21) : Parcellaire hiérarchisé  
avec direction équivalente

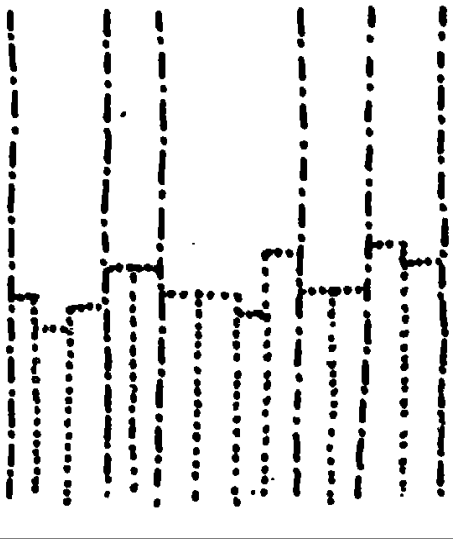
<sup>3</sup> Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels  
Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)

**b. Parcellaire non hiérarchisé:**

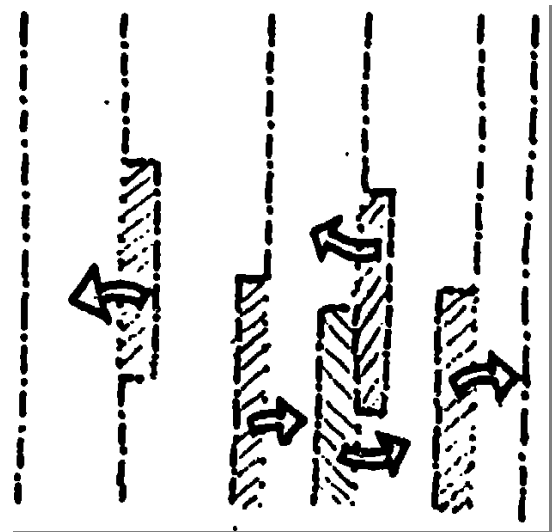
**b.1- Parcellaire lanière (fig.22),** (parcelles longues et étroites le long d'une rue, tissu densifié des villes anciennes occidentales.

**b.2- Parcellaire crénelé : (fig. 23),**

Un ajout ou un retranchement de fragment de parcelle créant des décrochements.



**(fig.22): Parcellaire lanière**



**(Fig.23): Parcellaire crénelé**

**Source :** Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels

**Alain .Borie et François . Denieul** CHI : 3. P (UNESCO)

**Remarque** : le parcellaire suit généralement des directions fondamentales qui peuvent être liées à :

- **La pente du terrain** (suivant les courbes de niveau)
- **Une limite naturelle** (oued, une rivière, un lac....)
- **Une limite urbaine** (remparts de la Médina ( ville islamique ),une voie structurante... )

**Il est à noter que certains tissus contemporains ne comportent que trois systèmes organisateurs, le bâti, la rue et les espaces libres, le parcellaire a pratiquement été « gommé » ou supprimé.**

Plusieurs types de parcellaires peuvent être cités, il s'agit de combiner entre les proportions de la parcelle (**dimension, forme et direction**).

### **1.3.2- Le système viaire:**

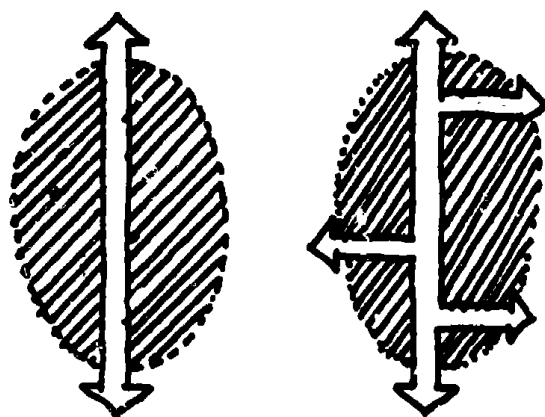
Trois sous- système peuvent être distingués :

1. **Système linéaire** (fig.24)
2. **Système en boucle** (fig.25)
3. **Système en résille** (fig.26)

#### **1.3.2.1 – Définition des sous systèmes :<sup>4</sup>**

A. **Système linéaire** : ne permet pas le choix d'itinéraire, un seul sens à emprunter, et un passage obligé pour l'entrée et la sortie (fig.25).

D'autres variantes peuvent être obtenues en combinant les trois systèmes entre eux .

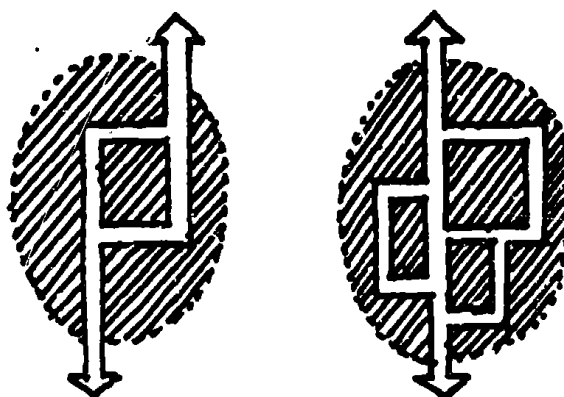


(Fig .24): Système linéaire

Linéaire arborescent (à branches)

B. **Système en boucle** : permet deux choix d'aller et de retour d'un point à autre. (fig.25)

D'autres variantes peuvent être obtenues en combinant les systèmes entre eux .



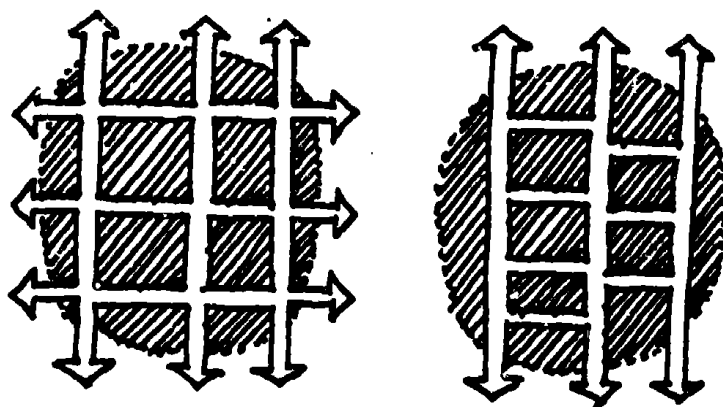
(Fig.25) :Système en boucle

<sup>4</sup> Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels  
Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)

C- **Système en résille** : permet un grand choix d'itinéraire d'un point à autre (fig.26) .

D'autres variantes peuvent être obtenues en combinant les systèmes entre eux ..

Le plus courant des systèmes viaire en résille est le plan en damier (une création urbaine volontaire, ville coloniale et ville neuves).



(fig.26):**Système en résille simple et en échelle**

**Remarque** : des combinaison des réseaux viaires à l'échelle d'une ville peuvent être obtenues soit par juxtaposition, ou par inclusion ou par superposition.

### **1.3.3 -Le système bâti :**

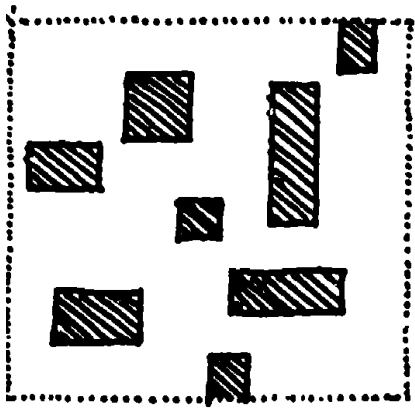
Le système bâti se présente à des degrés différents de continuité ou de discontinuité on distingue trois types de bâti :

1. **Le bâti ponctuel** (fig.27)
2. **Le bâti linéaire** (fig.28)
3. **Le bâti planaire** (fig.29)
- 4.

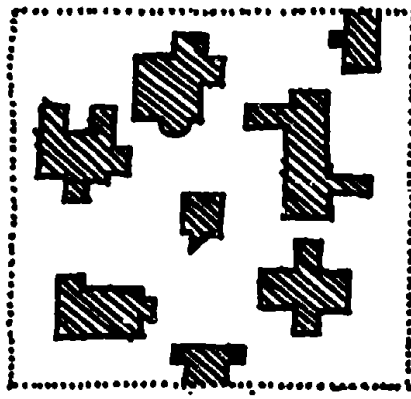
#### **1.3.3.1 - Définition des différents types de bâti : <sup>5</sup>**

**A. Le bâti ponctuel** : en référence au point; c'est un bâti discontinu, les bâtiments sont séparés les uns des autres, la perception du bâti est fragmentée et peu hiérarchisée (fig.27). Exp : tissu **pavillonnaire** contemporain (cité jardin).

<sup>5</sup> Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels  
Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)



(fig.27): bâti ponctuel non ramifié

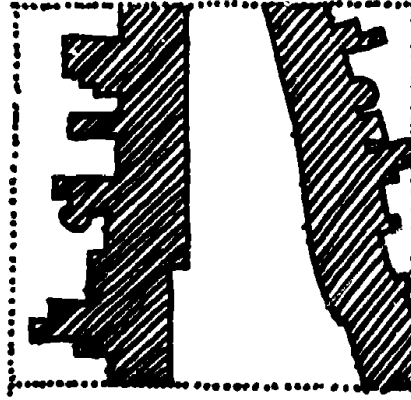


bâti ponctuel ramifié

B. **Le bâti linéaire** : en référence à la ligne; c'est un bâti continu formant une seule ligne, la perception du bâti est progressive et hiérarchisée (fig.28) .



(fig.28): bâti linéaire non ramifié

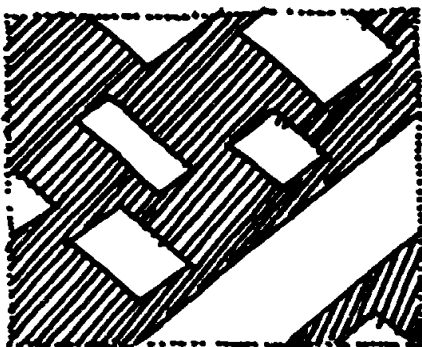


bâti linéaire ramifié

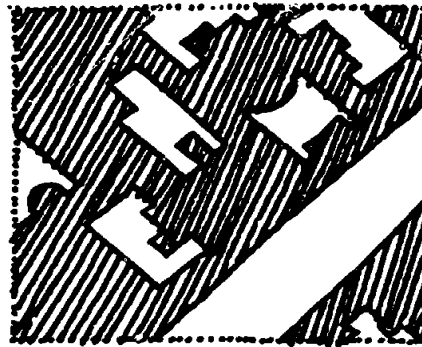
C. **Le bâti planaire** : en référence à une surface, c'est un bâti continu dans plusieurs directions.

Il est assimilé à une surface plane continue, présentant des vides ou perforations intérieures (cours ou patio).

Exp ; la médina ou ville islamique.



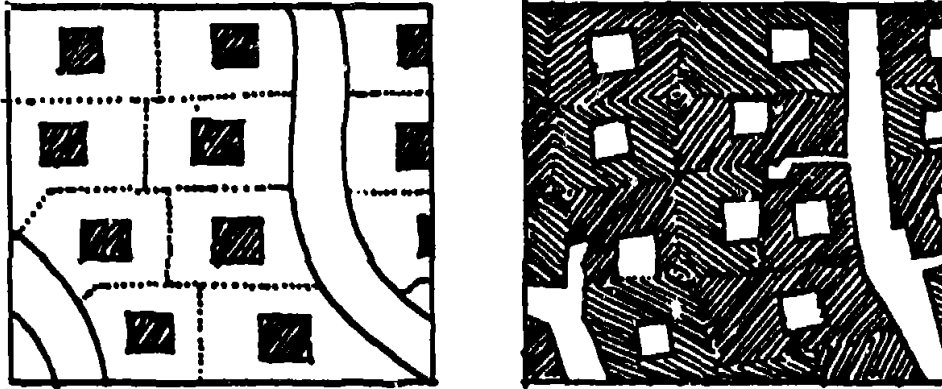
(fig.29): bâti planaire non ramifié



bâti planaire ramifié

**1.3.4- Le système des espaces libres :** <sup>6</sup>

Ce système représente le négatif du système bâti (au sens photographique du terme) (fig.30).



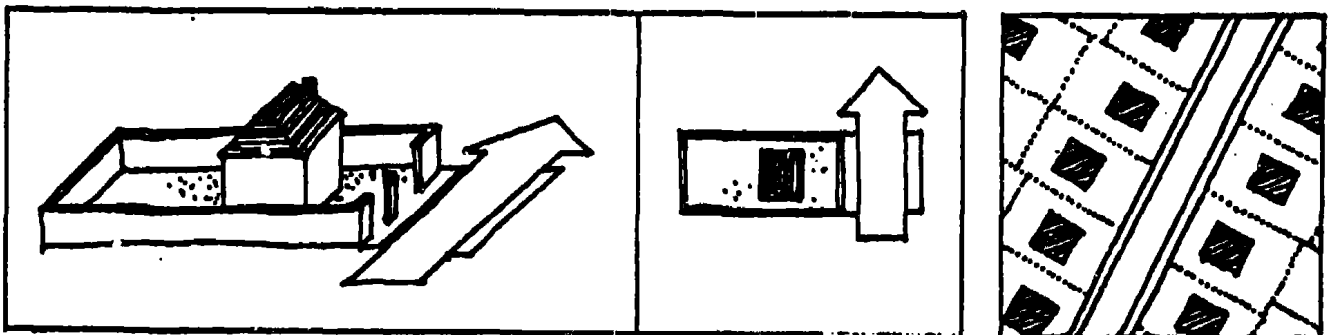
(fig.30): Système des espaces libres

Le système des espaces libre ne peut exister sans le système bâti.

Une interdépendance étroite les lie entre eux. Plus le bâti est continue dans un tissu urbain plus l'espace libre est discontinue et vice-versa.

Il est important de distinguer entre espace libre **privé** (intérieure des parcelles) et espace libre **public** (place , esplanade, rue ect.....).

- **L'espace libre dans le cas du bâti ponctuel** (fig.31) est continu alors que le bâti est discontinu l'espace privatif se confond souvent avec l'espace public.

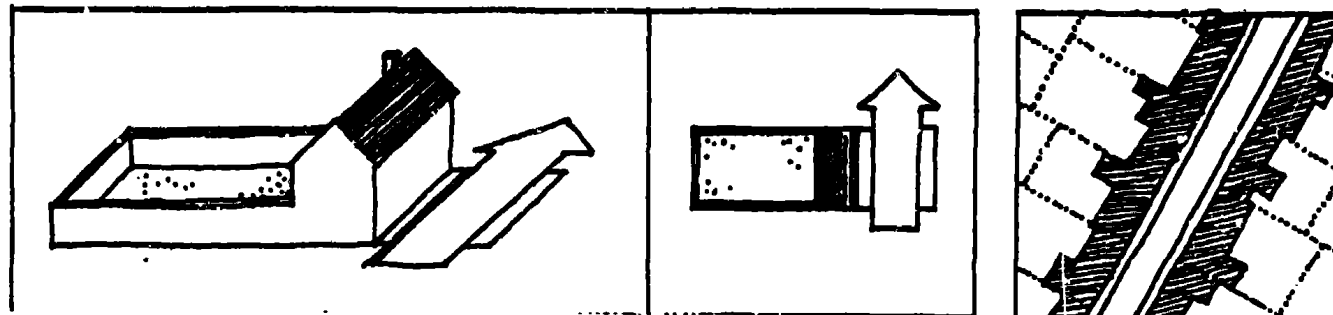


(fig.31): L'espace libre dans le cas du bâti ponctuel

<sup>6</sup> Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels  
Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)

- **L'espace libre dans le cas du bâti linéaire (fig.32)** est séparé en deux zones situées de part et d'autre du bâti.

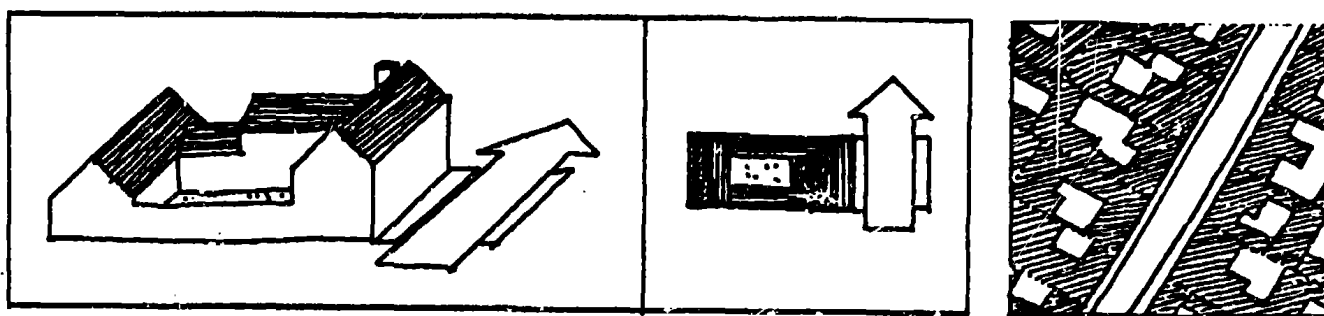
Le bâti sépare l'espace privatif (cour intérieure) de l'espace libre public (rue).



(fig.32): L'espace libre dans le cas du bâti linéaire

- **L'espace libre dans le cas du bâti planaire (fig.33)** est discontinu alors que le bâti est continu.

La séparation entre espace privé et espace libre public est nette (ex : les médinas).

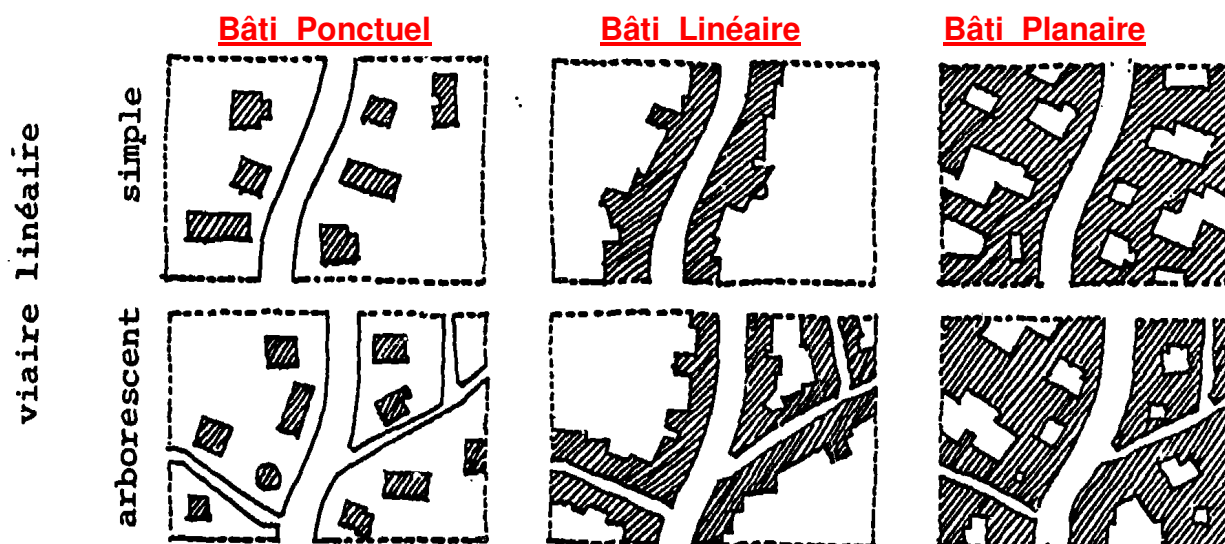


(fig.33): L'espace libre dans le cas du bâti planaire

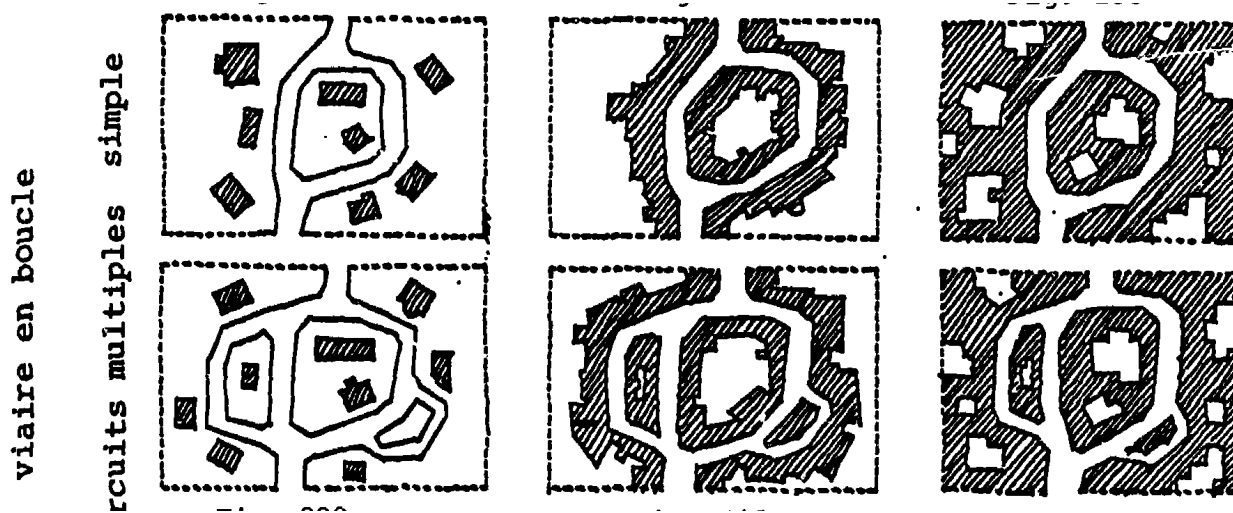
#### Remarques :

- les places sont des espaces libres singuliers de formes géométriques différentes et à positions variées par rapport au système bâti.
- La recomposition des systèmes organisateurs du tissu urbain et leurs interrelations, rapport de distribution (**parcellaire- viaire**) et rapport d'occupation (**espace bâti – espace libre**) structurent et organisent le tissu urbain.
- Les combinaisons entre les quatre systèmes et leurs variantes donnent une grande variété de tissus urbains et offrent plusieurs possibilités **exp**; (**Fig.34**) ,(**Fig.35**)et(**Fig.36**)<sup>7</sup> .

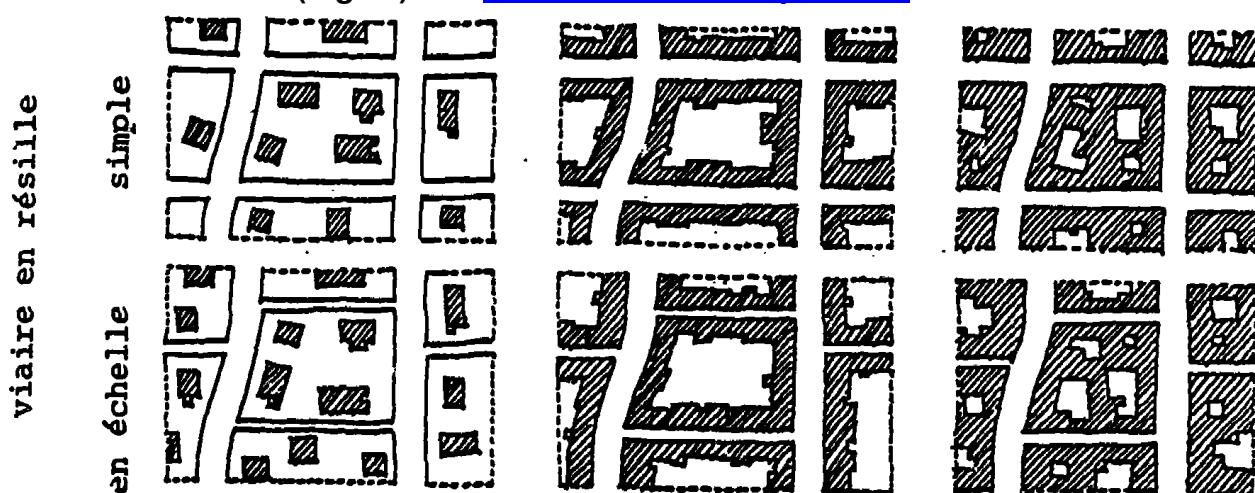
<sup>7</sup> Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels



(Fig.34) : 1<sup>ere</sup> Combinaison possible



(Fig.35): 2<sup>me</sup> Combinaison possible



(Fig.36): 3<sup>eme</sup> Combinaison possible ;Source :Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels Alain .Borie et François . Denieul CHI : 3. P (UNESCO)

**IV.2) Les étapes réglementaires d'élaboration d'un projet d'aménagement de qualité (ou lotissement durable).**<sup>8</sup>

**2.1)- Les démarches à suivre :**

**2.1.1- Etudes préalables**

- a. Analyse
- b. Schémas d'aménagement
- c. Présentation des schémas d'aménagement

**2.1.2- Conception**

- a. Principes fondamentaux
- b. Construction des dossiers (Aménagement et exécution)

Notre préoccupation se limite aux études préalables des aménagements des sites (les analyses et études d'impact des projets de lotissement).

Tout terrain, en pente ou plat contient un certain nombre de caractéristiques physiques propres représentant des contraintes ou atouts qu'il faudra exploiter.

- 1. La pente en effet est un atout incomparable pour l'aménagement
- 2. le relief représente un attrait particulier dans le paysage urbain
- 3. la pente ne doit ni impressionner, ni intimider, mais elle est fragile et elle ne supporte pas n'importe quel traitement, ni la médiocrité.<sup>9</sup>

**2.2)- L'étude d'impact de projet d'aménagement d'un lotissement :**

Pour répondre favorablement et positivement au terrain à aménager, l'aménageur doit suivre les étapes suivantes :

- 1. Analyse de l'état de fait du terrain, cette étape comprend une analyse du site dans toutes ses dimensions (environnement, paysage naturel, les rues, le bâti existant et l'orientation par rapport au vent, soleil. etc...)
- 2. Analyse du relief et du milieu naturel (nature du sol, forme, pente, sens de ruissellement des eaux. etc...)
- 3. Connaître l'historique du site (déjà urbanisé ou pas)

---

<sup>8</sup> L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC. 1990 OPU Algérie

<sup>9</sup> L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC. 1990 OPU Algérie

4. Connaître les impacts et les répercussions socio- économiques ou autres du projet sur l'environnement.

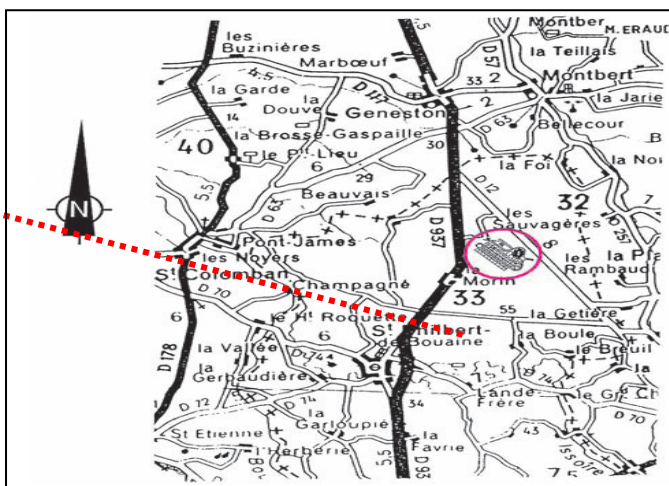
Toutes ces démarches à entreprendre dans une étude d'impact doivent être canalisées dans des domaines précis (études **géologiques**, **géotechniques**, **géographiques**, **géomorphologiques** et les études des risques).

Ces différentes études nous permettent d'établir des cartes et plans qui représentent une base graphique nécessaire et indispensable pour réussir un aménagement.

1. **Un plan de situation** à l'échelle 1/1000 ( fig.37) nous permet de situer le site par rapport au reste de la ville, et délimiter son champ d'interaction et d'influence.

*Le projet*

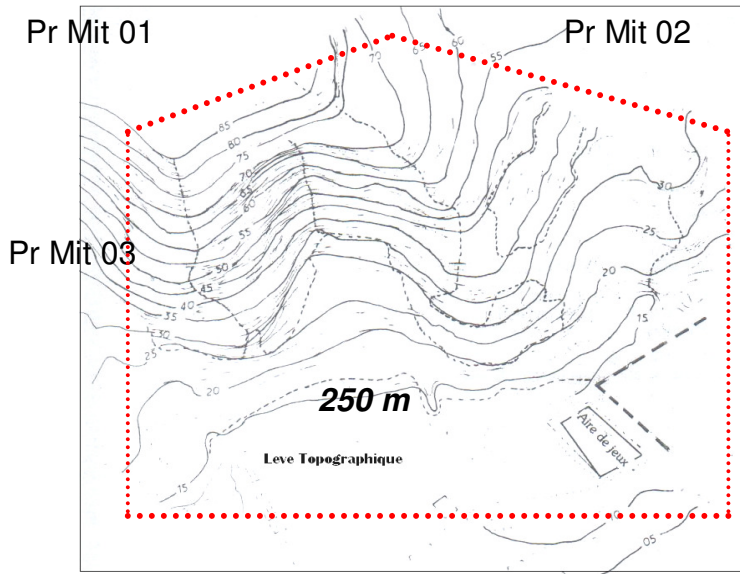
(fig.37) :**Plan de Situation du terrain**  
**Source : Plan de la ville**



2. **Un levé cadastral** (fig.38) établit par un géomètre à l'échelle 1/1000 ou 1/500 nous définit les limites du terrain, sa contenance et sa nature juridique et celle des terrains contigus.

Il nous permet de connaître la surface foncière exacte des terrains, les contraintes physiques, leurs servitudes et le levé planimétrique des différents composants du terrain.

En matière de juridiction, cet acte permet souvent de cadastrer l'assiette foncière, la répertorier dans le portefeuille foncier de la commune et évite les chevauchements et les contentieux entre les propriétés foncières.



**(fig.38): le levé Cadastral**

..... limite juridique  
Pr Mit : Propriété Mitoyen

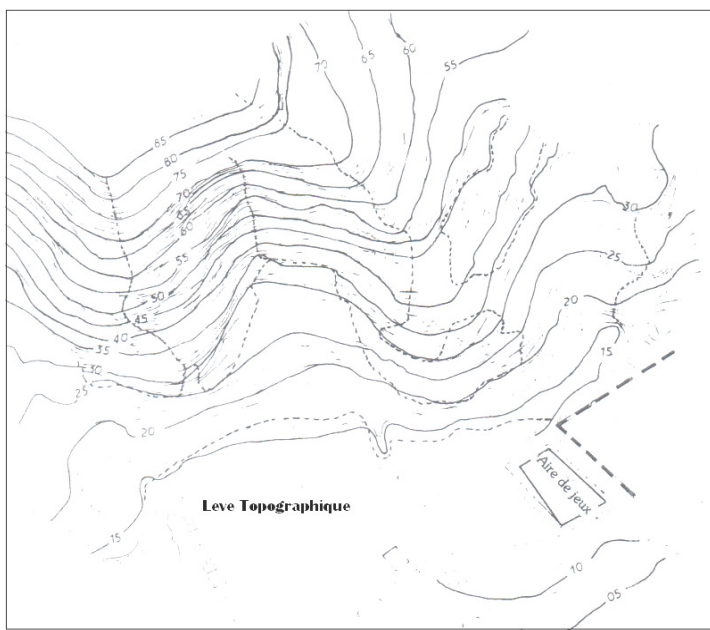
Pr Mit 04

Pr Mit 05 surf= 3hect

**Source :**L'aménagement des lotissements (Recommandations) **MUC** .1990 OPU Algérie

**3. Un levé topographique (fig.39)** vient compléter le levé cadastral en ajoutant les paramètres altimétriques (3D) des différents composants des terrains (pente et courbes de niveau).

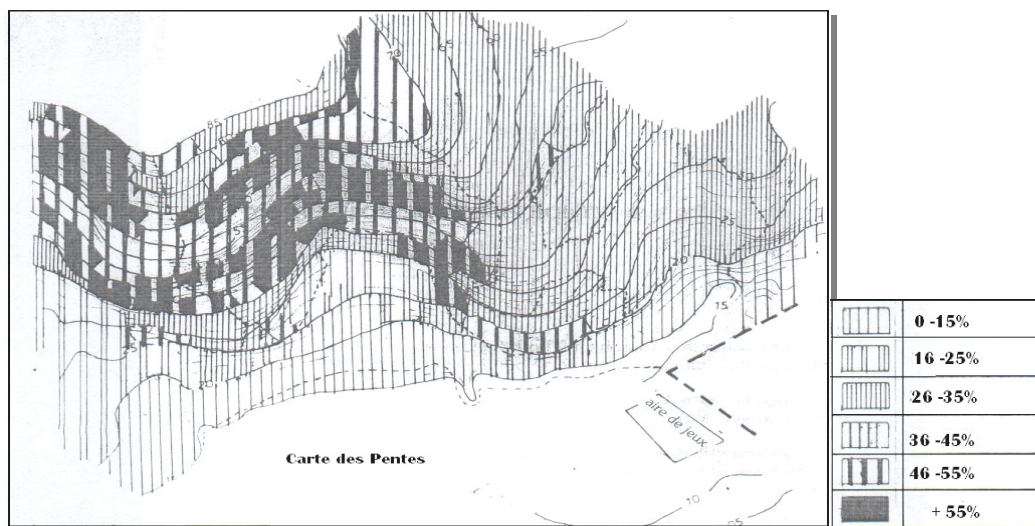
Il est établi à l'échelle **1/500 ou 1/1000**, de préférence en présence de l'aménageur.



**(Fig.39) :le Levé Topographique ;Source :**L'aménagement des lotissements (Recommandations) **MUC** .1990 OPU Algérie

**4. Une carte des pentes** nous permet de connaître l'aspect général du relief (monts, colline, buttes, vallons, ruissellements, dépression, et sens des pentes).

Classifier les pentes en zones, nous permet de distinguer les degrés de constructibilité ainsi que les accès mécaniques et piétons possibles (**fig.40**).



(fig.40): **Carte des Pentes** ;Source :L'aménagement des lotissements (Recommandations) **MUC** .1990 OPU Algérie

#### **5. Une carte géologique et géotechnique (fig.41)**<sup>10</sup>

La carte nous définit le réseau hydrologique traversant le terrain (Oueds, chaabets, le sens de l'écoulement, les bassins versants. etc...).

Cette carte désigne la composition géologique du sol ex : ( une composition en argile, calcaire, cristaux, nature des rochers, texture des sols, direction des bancs de gneiss .etc...).

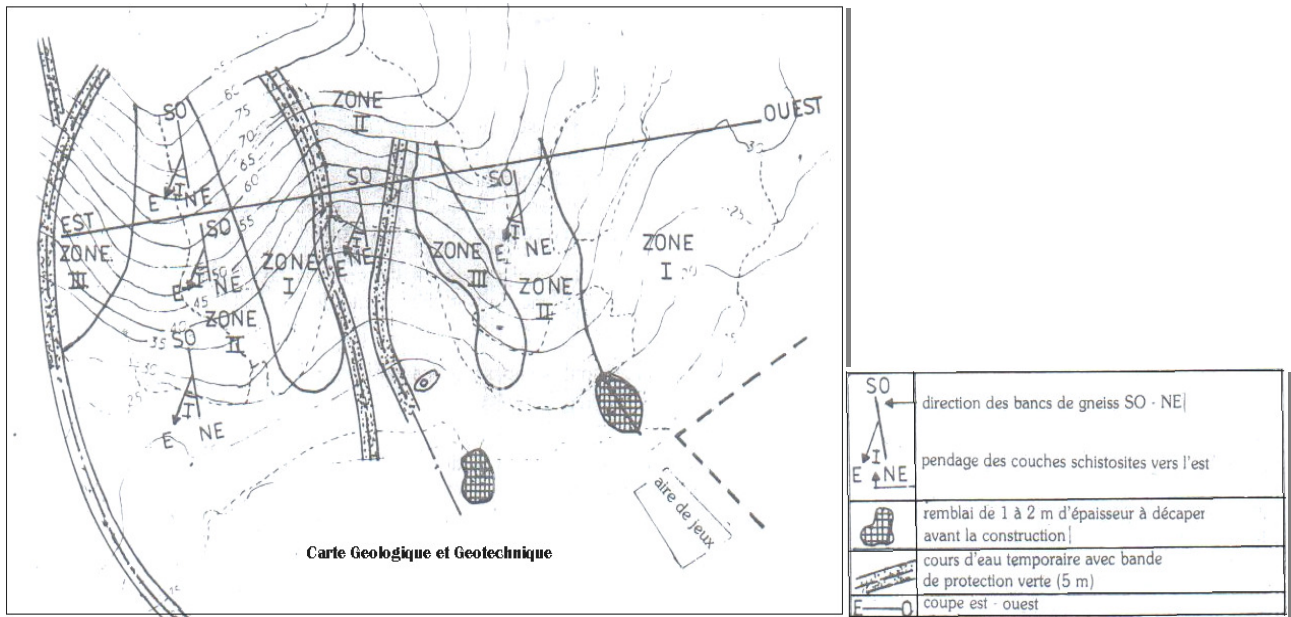
Elle détermine les zones sensibles, la stabilité des sols et la capacité portante ( $\lambda_{bar}$ , la contrainte admissible pour d'éventuelles infrastructures) elle est élaborée par un laboratoire spécialisé.

Elle définit les consignes et les recommandation à suivre en matière de :

- Glissement et d'éboulement du terrain
- Protection contre les agressions du sol
- Protection contre les ruissellements souterrains et superficiels (les systèmes de drainage).

La carte géologique et géotechnique désigne le classement de stabilité des zones (zone stable, zone moyennement stable, zone instable), les moyens et les méthodes techniques « économiques » pour se prémunir des risques à l'état précoce de l'étude.

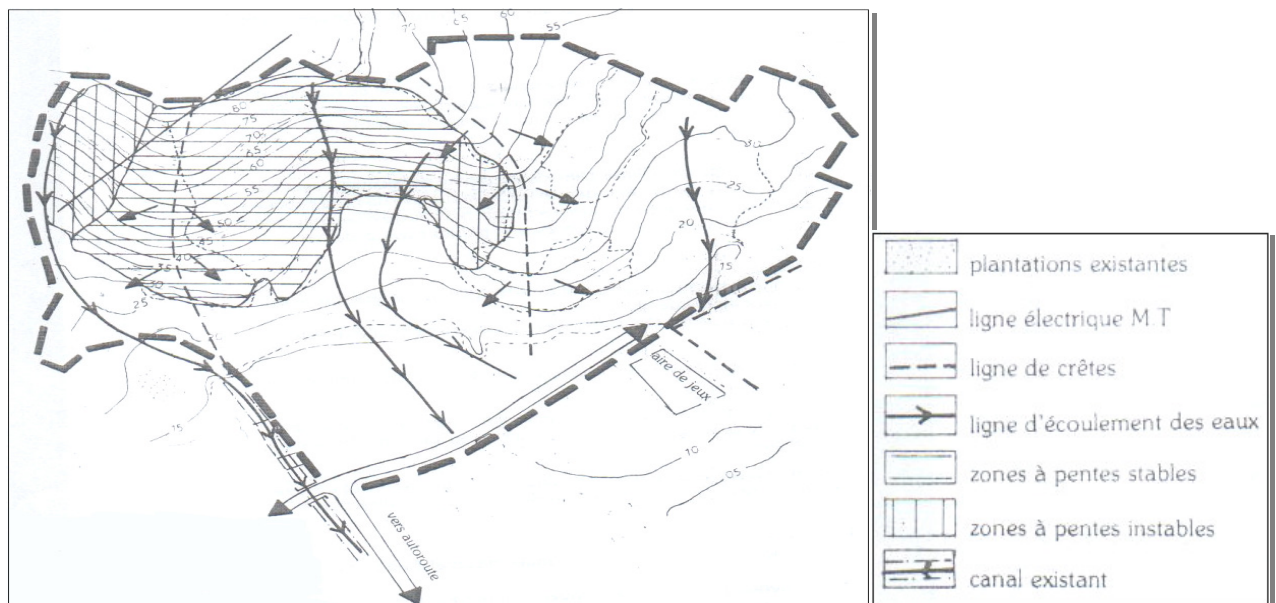
<sup>10</sup> L'aménagement des lotissements (Recommandations) **MUC** .1990 OPU Algérie



**(fig.41): Carte Géologique et Géotechnique; Source :L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC .1990 OPU Algérie**

**6. Une carte de synthèse** (fig .42) <sup>11</sup> est une carte qui englobe et résume tous les éléments topographiques, hydrologiques, géotechniques et complétée par d'autres paramètres et orientations provenant des outils d'urbanismes (**PDAU** et **POS**).

L'interprétation et le croisement de ces données avec les orientations du **PDAU** et **POS** nous permettent d'établir une carte de potentialité.



**(fig.42):Carte de Synthèse; Source :L'aménagement des lotissements (Recommandations)**

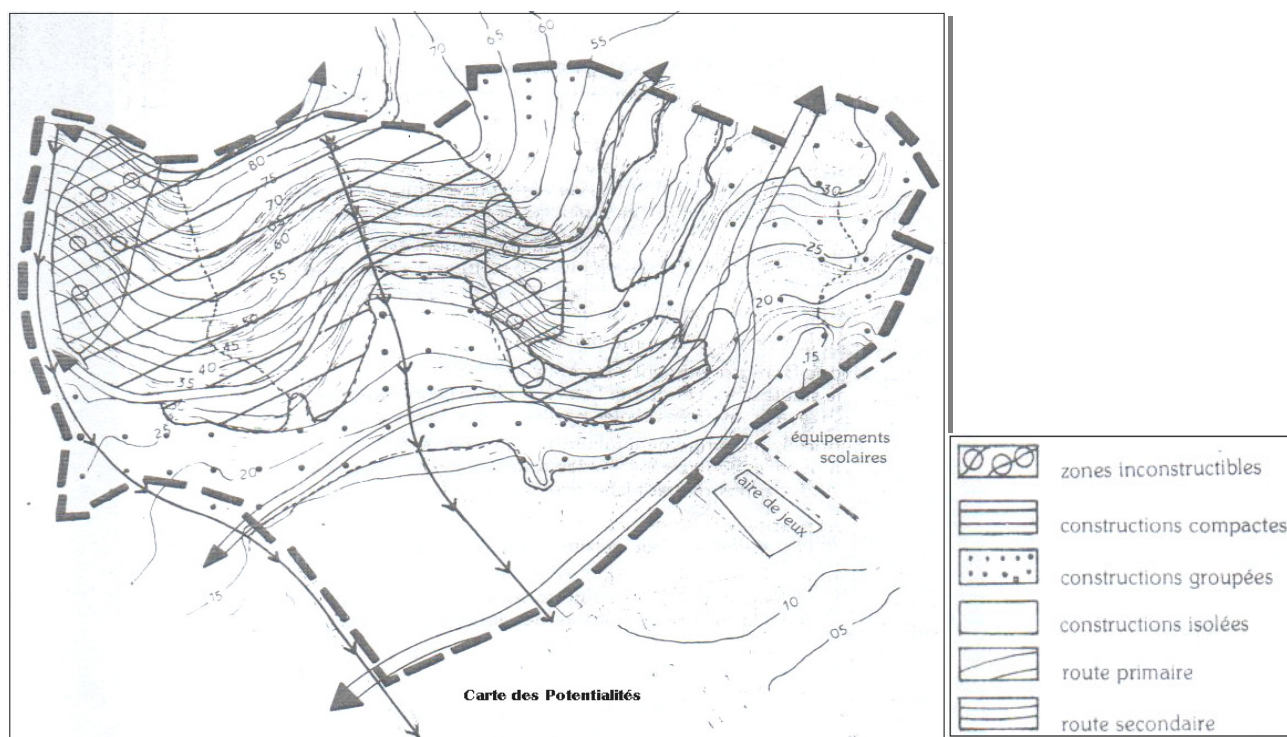
**MUC .1990 OPU Algérie**

<sup>11</sup> L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC. 1990 OPU Algérie

**7. La carte de potentialités** (fig .43)<sup>12</sup> établit à l'échelle 1/500 ou 1/1000 et fait ressortir les zones constructibles, les zones inconstructibles et le type de construction (groupés ou isolés).

Les accès et routes primaires de desserte et les hauteurs qui délimitent les zones;;;;;;;;;;

Le sens d'écoulement des eaux pluviales qu'il faut canaliser sur toute leur longueur.



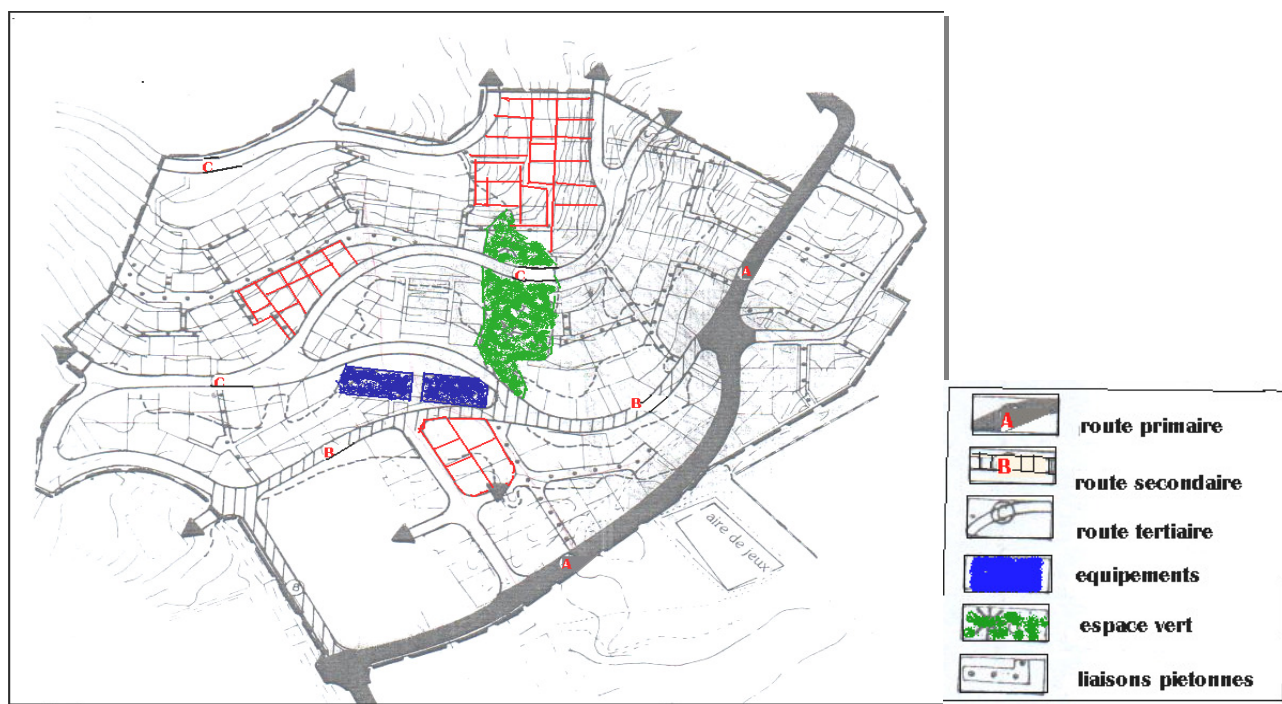
**(fig.43): Carte des Potentialités ;Source :L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC .1990 OPU Algérie.**

#### **8. Carte de proposition des scénarios possibles d'aménagement (fig.45)**

- selon les objectifs de programmation (type habitat, équipement),
- selon l'analyse socio- économique du site,
- selon les capacités du site;

Des scénarios d'aménagement peuvent être proposés et soumis à l'approbation des services techniques concernés par ce type d'intervention urbaine.

<sup>12</sup> L'aménagement des lotissements (Recommandations) MUC .1990 OPU Algérie



**(fig.44) :Carte de proposition des scénarios possibles d'aménagement**

Source :L'aménagement des lotissements (Recommandations) **MUC** .1990 OPU Algérie.

**1ere Question très importante : Vis-à-vis de la réglementation, est-ce Que l'étude d'impact est exigée pour toutes les études d'aménagement ?**

Le dossier d'autorisation de permis de lotir ne comprend pas d'étude d'impact selon le décret **91-176** du **28 Mai 1991** portant élaboration du permis de lotir et les documents y afférents.

On assiste donc à un vide juridique et à une contradiction d'objectif et d'orientations dans les règles d'aménagement et d'urbanisme et de construction.

**2eme Question importante : Pourquoi l'étude d'impact n'est pas réalisée par l'aménageur ?**

L'aménageur ou le bureau d'étude appelés à réaliser le dossier du permis de lotir ne peut pas se permettre d'élaborer une étude d'impact qui couvre toutes les étapes citées plus haut.

**(Pour les raisons de durée et de rémunération de l'étude).**<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Source DUC Naâma Agence, Foncière Naâma  
Bureaux d'études (maître d'œuvre)

**A titre d'exemple :**

Une étude d'un lotissement (dans la wilaya de **Naâma**) d'une superficie de **3ha** est estimée à **30.000,00 m<sup>2</sup> X 3 DA = 90.000,00 DA** <sup>14</sup>  
( **3DA** le coût du m<sup>2</sup> en T.T.C convenu entre les deux parties contractantes); alors  
que l'étude géotechnique pour le même terrain est évaluée à elle seule  
à un minimum de **100.000,00 DA**.

L'aménageur donc se contente des observations visuelles dans son analyse géographique et géotechnique.

\* Sur les centaines d'études de lotissement à travers la wilaya de Naâma, aucun dossier ne comporte une étude d'impact détaillée<sup>15</sup>.

Les études resteront toujours des études sommaires inachevées qui manquent de professionnalisme et nécessitent une prise de conscience de la part des décideurs et des bureaux d'études agréés.

---

<sup>14</sup> Source **DUC Naâma Agence, Foncière Naâma**  
**Bureaux d'études** (maître d'œuvre)

<sup>15</sup> Source **Duc Naâma**

**V.3) Réglementation et cadre juridique des études d'aménagement urbain**

**(Cas des lotissements) :**

**3.1) Le lotissement et les textes législatifs :**

Le lotissement est une opération d'urbanisme à part entière<sup>16</sup>.

Sa création est réglementée par une autorisation ou Permis de lotir qui doit se conformer aux orientations des plans d'aménagement et d'urbanisme **PDAU et POS** quand ils existent, si non aux règles générales d'urbanisme<sup>17</sup>.

- Le **décret**;;; 74-26 du **20/02/1974** portant constitution des réserves foncières communales permettant l'accès à la propriété privée du logement familiale.
- La loi **90-25** du **18 Novembre 1990** portant orientation foncière oblige les collectivités locales à :
  1. Créer des organismes publics de gestion de leur portefeuille foncier.<sup>18</sup>
  2. procurer des terrains constructibles et prendre en charge leur viabilisation.
  3. veiller à l'occupation rationnelle et intensive des sols.
  4. veiller à l'assurance d'une mixité sociale et à la diversité des fonctions (création de tissu urbain équilibré)
  5. veiller au respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme **PDAU, POS** ...ect
- La loi **90-29** de **1<sup>er</sup> décembre 1990** relative à l'aménagement et à l'urbanisme définit par le décret exécutif n° **91-175** du **28 Mai 1991** les règles générales de l'aménagement et de l'urbanisme et de la construction.
- Les décrets **91-176 / 91-177 / 91-178** définissent l'établissement des instruments d'urbanisme le **PDAU**, le **POS** et les actes d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire, certificat d'urbanisme ..etc...) en plus des sanctions à l'encontre des contrevenants.

---

<sup>16</sup> Ministère de l'Urbanisme et de Construction

<sup>17</sup> La loi **90-29** de **1<sup>er</sup> décembre 1990**

<sup>18</sup> Ex : les agences foncières créées par le décret **90-405** du **22/12/90**

**Conclusion :**

- Le respect rigoureux des étapes réglementaires permet d'atteindre un projet d'aménagement réussi, cohérent et intégré au tissu ancien.

- L'élaboration des études d'impact doit être exigée afin de mener une meilleure analyse du site et une bonne maîtrise de toutes ses contraintes physiques, environnementales et socio-économiques.

-L'utilisation des moyens et de la technologie moderne tels que les photos satellitaires, la couverture aérienne et les systèmes d'information géographique ( **les SIG**) permettent une maîtrise cartographique du site d'intervention et une précision des informations .

- Les textes législatifs et réglementation ont pour objectifs :

1. L'occupation rationnelle et équilibrée des sols.
2. L'assurance d'une certaine mixité sociale et une diversité des fonctions urbaines.
3. La réglementation des espaces publics et des espaces privés.
4. La mise à la disposition des citoyens des terrains constructibles viabilisés et réglementés.
5. La sanction et l'amendement des contrevenants de la réglementation en vigueur.

**Remarque importante :**

Ce n'est pas par manque de clarté et de qualité ni d'insuffisance de textes législatifs que nos lotissements offrent un cadre de vie monotone et de qualité insuffisante mais c'est essentiellement une question d'application de ces lois dont la majorité est inspirée du droit d'urbanisme français <sup>19</sup> .

La méconnaissance des pratiques sociales des usagers, le non respect de la réglementation en matière d'urbanisme par les décideurs et les praticiens et la qualité sommaire des études sont les causes majeures de cette image affligeante et lamentable de nos lotissements (extensions urbaines).

---

<sup>19</sup> L'urbanisme partout défiguré : les lotissements de la honte par **HOCINE Omrane** el Watan 12/03/2000.