



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة زيان عاشور-الجلفة

Université Ziane Achour – Djelfa

كلية علوم الطبيعة و الحياة

Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

قسم علوم الارض و الكون

Département des Sciences de la Terre et de l'Univers



## Projet de fin d'étude

Pour l'obtention du diplôme du master en géographie et aménagement  
du territoire

Spécialité : villes et dynamiques spatiales

### Thème

**ANALYSE DU LOTISSEMENT PUBLIC ET PRIVÉS.  
DANS LA VILLE DE DJELFA, DE LA CITE DE BERBIH**

Présenté par :

-BEN BOULERBAH ISMAIL

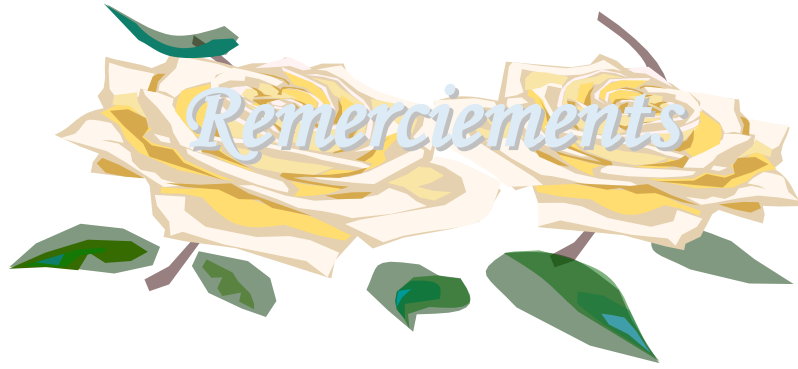
Les membres du jury :

**MR:TRODI FARES-Président.**

**MR:BRAHIM AHMED- Promoteur.**

**MR:AMMAR BENKHLIF- Examineur.**

Année Universitaire 2017/2018



*Nous remercions, en premier lieu, notre dieu qui a bien voulu nous donner la force pour effectuer le present travail.*

*En second lieu, nous tenons à exprimer, nos vifs remerciements et notre gratitude à notre promoteur :*

**Mr.BRAHIM AHMED**

*pour sa précieuse aide et son suivi permanent durant toute la période du projet et pour sa collaboration, sa patience, ses conseils, sans qui le présent travail n'aurait pu être effectué.*

*Nos sincères remerciements vont également aux membres du jury pour avoir accepté de juger notre modeste travail.*

*Nous tenons à remercier tous ceux qui d'une manière ou d'une autre ont participé à notre formation et à la réalisation de ce travail.*



*Je dédie ce modeste travail à ma chère mère la lumière de ma vie  
A mon cher père pour sa compréhension, son aide et son soutien  
moral et Financier*

*A tous mes amis, particulièrement.*

*A tous qui porte le nom **BEN BOULERBAH.***

*A ceux qui m'ont soutenu pendant toute la durée de mes études.*

**BEN BOULERBAH ISMAIL**

# *Introduction générale*

## Introduction générale :

L'Algérie connaît comme d'autres pays du monde, une croissance urbaine rapide et une crise du logement, en raison de plusieurs facteurs tels que la croissance démographique, l'exode rural, l'inflation des villes et l'augmentation de la pression sur les centres... etc.

Et dans ce contexte, pour lever les défis instaurés dans l'Etat algérien et mettre tous les moyens et ressources humaines, financières et Technologique et ainsi juridique pour résoudre ce problème insoluble.

Dans ce cadre, et puisque les réalisations de nouveaux programmes de logement collectifs ne répondant pas aux besoins des populations quantitatifs et surtout qualitatifs, l'affaiblissement de l'état dans le domaine du logement est observable.

Pour ce le logement individuel bénéficie de ce statut dans les deux dernières décennies en raison des politiques et des lois Urbaines modernes sont ouvert au marché pour tous les acteurs de différentes catégories sociales, aux participation dans la constitution L'achèvement les logements d'une manière qui permet de les superviser et de guider leurs efforts.

Depuis lors, les villes algériennes ont vu l'émergence de la forme du lotissement dans toutes les directions, surtout après l'ordonnance n° 26/74 relative aux réserves foncières <sup>1</sup>, ce qui a permis la distribution de plusieurs lots de terrains pour les citoyens dans la forme de lotissements publics, et le nombre des lots terrain par commune entre 1974 et 1990, est d'environ 500.000 lots <sup>2</sup>, pour ce les lotissements devenant un moyen de développement qui répond aux exigences sociales et économiques .

il est important que les lotissement répondent à deux exigences :

<sup>1</sup>l'ordonnance n° 26/74 du 12/02/1976 relative aux réserves foncières, journal officiel n° 19.

<sup>2</sup>محمد الهادي لعروق ، المدينة الجزائرية ، سياسات و ممارسات التهيئة ، جامعة قسنطينة – الجزائر ، 1997 ، ص 10 .

- sur le plan économique, la fourniture de terrains équipés à un coût adéquat .
- sur le plan social , une réponse adaptée aux besoins en logement de la population , donc le choix d'un type de tissu et l' élaboration d'un règlement adapté.

La ville de Djelfa est l'une des grandes villes algériennes ,à savoir un rythme de croissance considérable ce qui donne une crise grave du logement.

Le lotissement est un grand moyen d'urbanisme capable de fournir des logements individuels, mais ils souffre de plusieurs déficiences et problèmes de perspectives.

## La problématique :

Dans la ville de Djelfa, les lotissements sont devenus des espaces urbains hétérogènes, malgré les instruments juridiques et techniques et financière mis par l'Etat notamment pour l'amélioration de la qualité d'habitat individuel.

La question comme suit :

- ❖ Quelles sont les intervenants et les acteurs dans les lotissements, et comment était l'intervention?
- ❖ Dans quelle mesure l'application des règles générales d'aménagement et d'urbanisme dans les lotissements ?
- ❖ Dans quelle mesure la contribution des lotissements dans l'organisation de l'espace urbain?
- ❖ Quelles sont les infractions qui se produisent dans les lotissements ?
- ❖ Quels sont les avantages et les inconvénients des lotissements ?

## L'approche Méthodologie du travail :

Pour avoir une bonne réalisation de ce travail et obtenir des objectifs de notre étude sur le thème choisi nous avons besoin d'une démarche de recherche scientifique qui sert à organiser le travail et faciliter l'utilisation des informations élaborées afin de répondre aux différentes questions posées, l'approche méthodologique s'est constituée autour des étapes suivantes.

### 1. 1-Recherche bibliographique :

Notre étude est basée essentiellement sur la recherche bibliographique et la consultation de plusieurs ouvrages, des mémoires de fin d'étude dans le domaine de l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement et des documents concernant notre thème pour une meilleure compréhension ainsi que les documents qui ont une relation avec notre zone d'étude.

### 2. 2- Collecte des données :

La collecte des données s'est faite auprès des différentes Directions et services pour mieux couvrir les informations de point de vue statistique et cartographique qui ont une relation avec la zone d'étude :

- ❖ La Direction de l'Environnement de la Wilaya de Djelfa .
- ❖ Station d'épuration des eaux usées de Djelfa.
- ❖ office nationale d'assainissement de Djelfa (ONA)
- ❖ L'Observatoire National de l'Environnement et du Développement Durable (Station de Djelfa).
- ❖ Service technique de l'APC de Djelfa.
- ❖ Direction de programmations et de suivi le budgets
- ❖ Direction de l'architecture et de l'urbanisme et de la construction.
- ❖ URBATIA (Agence locale de Djelfa).

### 3. 3- Connaissance du terrain d'étude :

Pour compléter les informations sur notre thème nous avons fait une sorties au terrain, la connaissance du terrain d'étude est obligatoire pour une idée réelle sur la réalité de la zone



d'étude, leur situation actuelle qui nous aide d'analyser auprès les problèmes et lui donnée les solutions possibles.

**4. 4- Interprétation et traitement des données collectées :**

C'est la dernière étape, consacré au traitement des données et informations collectées et les interprétées sous formes de tableaux, graphes, commentaires et cartes.

**5. 5- Organisation du travail :**

Ce travail constitue deux de chapitres organisés comme suit :

➤ **Chapitre I:**

*Contexte général et conditions d'existence des lotissements*

➤ **Chapitre II:**

*Présentation de la ville de Djelfa*

➤ **Chapitre III:**

*Analyse du lotissement Berbih dans la ville de Djelfa*

➤ **Chapitre IV:**

*Propositions et de recommandations*

*Chapitre I*  
*Contexte général et conditions*  
*d'existence des lotissements*

### Concepts et théorie :

Etymologiquement le lot c'est un héritage, une portion d'un tout partagé entre plusieurs, c'est ce qu'on gagne à la loterie, lotir est donc tirer au sort. [3]

Le lotissement en tant qu'une branche de l'urbanisme opérationnel est souvent défini comme une opération de division d'une propriété foncière bâtie ou nue, en deux ou plusieurs lots, pour recevoir une construction, quelque soit son usage, qu'il soit résidentiel, artisanal, commercial, industriel, ou autre. les lots sont acquis, viabilisés et cédés par le lotisseur, théoriquement soumis aux actes d'urbanismes sous forme de certificat ou de permis, conformément à un cahier des charges qui tire référence des instruments d'urbanisme.

Il est donc un aménagement soumis à un règlement spécifique, or en pratique un véritable divorce s'annonce à ce propos entre les textes et les pratiques, où les premiers tracent les limites que les secondes ne veulent pas connaître.

En réalité Le lotissement n'est pas la subdivision d'une propriété foncière vierge ou bâtie, en deux ou plusieurs lots, c'est une vision restrictive. Mais il est considéré comme un moyen de développement ordonné basé sur trois exigences [4]:

- **Economique**, qui vise la revalorisation foncière.
- **Réglementaire**, qui impose le respect des instruments et des actes d'urbanisme.
- **Socioculturelle**, qui veut prendre en charge les valeurs identitaires.

Pour offrir en fin de compte une forme d'appropriation de l'espace la plus optimale possible.

L'urbanisme est l'art de concevoir, organiser et réaliser de façon volontariste le développement des villes en tenant compte des facteurs géographiques, sociologiques économiques, esthétiques et culturelles susceptibles de le définir, passer d'un urbanisme d'orientation (planification urbaine) à l'urbanisme d'intervention (urbanisme opérationnel) et enfin à un urbanisme de participation de la société (Urbanisme incitatif).

Il requiert l'initialisation de ces modes d'intervention sous formes de textes juridiques conventionnels générateurs des obligations et des sanctions.

Le droit d'urbanisme relatif au lotissement est l'ensemble des règles, qui dicte les droits de construction fortement attachés à la propriété, dans un contexte de respect de l'environnement et de l'intérêt général.

---

<sup>3</sup>Nouveau Dictionnaire étymologique et historique, librairie Larousse paris VI 1964

<sup>4</sup>AzeddineLecheheb «La problématique des lotissements en tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité. Cas de Constantine » thèse de magister , université de Constantine ,2006 ,P 10

C'est un règlement élastique, révisable et modelable. Il est appelé à cerner toutes les évolutions aussi complexes, puisqu'il a une multitude de source (branche pluridisciplinaire); territorialement spécifique où chaque pays a ses normes qui lui sont propres.

### 2. Historique des lotissements :

Si le lotissement actuel a des formes similaires plus ancienne, et comme une forme urbaine achevée, le lotissement est un projet utopique qui veut rapprocher la ville et la campagne. Il reflète un romantisme d'une classe bourgeoise qui préfère un logement individuel, transcrit sur un grand jardin pour profiter des agréments de la nature.

Certes les textes qui régissent les lotissements sont récents, mais les pratiques sont anciennes. Passer d'un modèle culturel idéologique vers une sphère purement réglementaire, et ce par l'introduction de la notion le cahier des charges, qui dicte les obligations du lotisseurs et de l'usager, dans le but d'éviter le risque du laisser se développer de véritables scandales qui résultent des seules initiatives libres ou privées, volontaires ou involontaires.

Les lotissements sont les parents pauvres des cités jardins, c'est une forme nouvelle de la notion d'habiter. Ils prétendent être les remèdes des exigences de l'hygiène urbaine, contraints aux faubourgs de la révolution industrielle, berceaux des maladies et des épidémies, dénoncées par les médecins et les journalistes en premier lieu, puis par les urbanistes en second lieu, surtout à Paris et Londres. A leurs origines, ils sont projetés sur les faubourgs des espaces urbains, avec leurs extensions successives on commence à voir les espaces ruraux menacés sous formes de villages [<sup>5</sup>]

Les lotissements n'ont connu une forme achevée, qu'après l'adoption des instruments d'urbanisme, tels que les POS et les ZAC basés sur un découpage parcellaire soumis à un régime juridique et foncier.

Le lotissement comme mode d'usage des sols, exprime un attachement aux principes du libéralisme, car il préserve la propriété privée du sol, ainsi que son mode d'usage.

Les Etats se trouvent incapables de répondre aux besoins de ses habitants en matière de logements, surtout après les deux guerres mondiales, malgré les efforts fournis par le biais de la politique des grands ensembles qui a prouvé ses limites, le lotissement est devenu l'alternative préférée. Pour ne pas nuire aux équilibres spatiaux dans les villes les schémas d'urbanisme directeur ont été développés, pour mieux économiser les sols urbanisables et sauvegarder les patrimoines et les sites sensibles, et répondre en fin de compte aux besoins futures des habitants.

---

<sup>5</sup>Revue d'urbanisme n° 164 les lotissements 1978

Au delà de la zone périphérique espace préférentiel des lotissements, la dispersion des maisons isolées des lotissements dans le milieu rural s'est amplifiée, une approche sévèrement contestée, car elle endommage les terrains agricoles déjà rares, elle défigure le paysage rural, elle nécessite des investissements colossaux en matière de viabilisation, et elle présente une difficulté dans les moyens de contrôle.

Actuellement le lotissement est devenu une branche de l'urbanisme opérationnel volontariste, soumis aux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) et aux actes d'urbanisme (les permis et les certificats).

### **3. Les conditions d'existence des lotissements en Algérie :**

#### **6. 3.1. Le cadre foncier :**

##### **a) 3.1.1. De la gestion foncière en Algérie historique et objectifs :**

Une vérité quasi universelle, le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, dont la gestion foncière en Algérie n'a pas échappée à cette réalité.

Un aperçu historique va nous permettre de tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncière en Algérie, et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées, les objectifs de développement figé et d'esquisser les perspectives du développement futur.

Cette démarche historique nous permettra de suivre l'évolution chronologique des modes d'appropriation des sols, de montrer d'avantage que toute politique urbaine est intimement liée aux régimes de la gestion du foncier, de prouver que la réglementation urbaine n'est en fin qu'une réglementation d'occupation quantitative des sols, de définir les modalités de gestion et de régulation foncière ainsi que leur impact sur la maîtrise du processus d'urbanisation, et enfin de cerner les phénomènes de la rente et de la spéculation foncière qui ne cesse de se manifester.

En urbanisme le foncier est le sol non bâti, capital de base de toute propriété. C'est un espace physique, permanent, délimité et divisé en deux ou plusieurs portions dites parcelles destinées à recevoir une construction ou un aménagement quelque soit son propriétaire public ou privé, et quelque soit sa destination, habitation activité ou autres.

C'est un potentiel consommable, il devient alors rare. Dans un contexte d'urbanisation il est soumis aux enjeux des différents acteurs et facteurs dont les générations futures devront avoir le droit d'en profiter en tant que consécration du principe fondamental du développement urbain durable.

Or comme le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, la

gestion foncière en Algérie, a connu des péripéties et des pressions multiples avec différentes formes d'appropriation en fonction de la conjoncture. le statut foncier a connu quatre (04) périodes distinctes [6]:

### a. Avant 1830 : l'ère précoloniale ou l'ère de l'indivision :

Avant 1830 le pays sous la protection ottomane, était peu urbanisé. Seulement 05% de la population était citadine, et le reste est paysan. La propriété foncière est perçue comme un cadre d'économie d'autosuffisance fermée, dont la terre était la seule source de richesse et la solidarité sociale constituait la condition même d'existence.

Les régimes fonciers ont connu une similitude avec les pays du Maghreb, car la Tunisie et le Maroc partagent, le même rite malékite. Ces régimes ont connu quatre formes de propriétés:

- Propriété Beylik: à caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir.
- Propriété Arch : à caractère tribal confié aux tribus.
- Propriété Wakf ou Habous: public dit Khairi ou privé appelé Ahli, il est à caractère religieux, destiné aux fins cultuelles et culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction, il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté.
- Propriété Melk: elle est très réduite pour des raisons purement stratégiques, pour éviter toute montée d'une puissance révolutionnaire locale.

### b. De 1830 à 1962 : la période coloniale ou l'ère de l'individualisation :

Contrairement au Maroc et la Tunisie colonisés tardivement, soumis à un régime de protectorat, l'Algérie malheureusement, a subi une colonisation de peuplement, basée sur l'implantation de la communauté européenne. Ce qui nécessite un besoin considérable des assiettes foncières au détriments de la population locale, c'est une intention affichée dès le premier jour de l'occupation, une démarche régie par le pouvoir militaire qui veille au contrôle de toute l'étendue du territoire national, qui s'étale du littoral au Sahara, pour éviter toute révolte et soulèvement des tribus.

Tout le territoire national est soumis sous l'autorité coloniale française aux mesures suivantes:

- expropriation des biens ottomans (ordonnance 1844-1845).
- propriété privée contre le régime Arch (loi Senatus Consult 1863).
- délivrance des actes de propriété individuels ce qui constitue les prémices du marché foncier libéral (la loi de 1873).
- introduction du droit de préemption au profit de l'Etat par la loi de 1926.

---

<sup>6</sup>MaouiaSaidouni " Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire ,méthodologie, réglementation, " édition Casbah Alger 2000 ,P 173.

- réforme agraire pour atténuer la pression de la guerre de libération (la loi de 1956).

La politique déclarée, était une francisation dépayant basée sur l'expropriation des propriétés Beylik et Melk, la confiscation des biens Habous et Arch, et émiettement d'une société à l'origine rurale.

### c. De 1962 à 1990 : l'ère de l'étatisation comme modèle de réappropriation des terres :

La nationalisation et l'étatisation comme moyen de réappropriation de l'espace, signifie la renaissance de l'Etat, qui a remis en cause les régimes fonciers coloniaux .

La première conviction déclarée, c'est que toute propriété privée symbolise un héritage colonial, dés fois synonyme de trahison récompensée par la France colonialiste. Une vision révolutionnaire soutenue par un régime politique volontariste totalitaire d'une tendance socialiste.

Le pouvoir a recouru à l'étatisation et à la municipalisation du foncier par la force publique, par le biais d'un arsenal juridique du à la force de la conjoncture, la main a été mise surtout le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes:

- la dévolution des biens vacants à l'Etat (ordonnance n° 66/ 102 du 06-05-1966)
- nationalisation du domaine rural (ordonnance n° 71/73 du 08-11-1971 portant révolution agraire)
- réserves foncières communales (l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974)

Opter pour une telle politique foncière, le résultat est la production d'un urbanisme uniforme à grande échelle, exprimé par une série de grands ensembles sous équipés, la détérioration des terrains agricoles valorisés, la propagation des constructions illicites suite à un exode rural immaîtrisable. Voila les conséquences néfastes d'une attitude qui ne considère pas l'urbanisme comme un acte volontaire pour mettre de l'ordre dans la ville et l'urbanisation comme phénomène, qui se manifeste sur l'espace et dans le temps.

Malgré les efforts déployés par l'Etat, la prise en charge exclusive de la promotion du secteur de l'habitat est devenue insoutenable, l'Etat par conséquent a opté pour la limitation de ses droits de propriétés excessifs, et ce avec la promulgation des lois sur le foncier relatif à l'environnement, au littoral, terres pastorales, au domaine forestier, ou bien ceux relatifs à la promotion immobilières.

Un arsenal juridique qui illustre du retrait progressif de l'Etat, qui commence à être senti, pour céder la place à tous les acteurs pour contribuer à la promotion du secteur de l'habitat, pour

veiller à la mission de contrôle et de régulation. Un acte qui témoigne d'une prise de conscience et de raison.

### **d. De 1990 à 2011 : l'ère de libéralisation :**

Le passage d'un régime volontariste à un autre libéral, a nécessité des mesures d'assouplissement dans la gestion des biens immobiliers, une chose concrétisée par le régime des forêts, du régime pastoral, de la protection de l'environnement, de même pour les textes qui limitent le droit d'usage et d'occupation des sols urbanisables, tels que la loi n° 82-02 du 26-02-1982 relative au permis de construire et de lotir

La politique foncière instaurée après l'adoption de l'institution de 1989, consacre la rupture avec le régime socialiste. Les trois (03) nouvelles lois, éléments majeurs de cette nouvelle politique sont:

1. la loi n° 90/29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et ses textes d'application les décrets exécutifs n° 91/ 175, 91/176, 91/177, 91/178 du 28-05-1991.
2. la loi n° 90/30 du 01-12-1990 portant loi domaniale.
3. la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière dont les principaux objectifs sont :
  - la fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale, forestière, alfatière, saharienne et bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente
  - la fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public ou privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privé et le bien wakfs
  - définition des terrains urbanisés ou urbanisable, agglomérés et inclus dans un périmètre d'urbanisation et régis par des instrument d'urbanisme.
  - abrogation du régime des réserves foncières communales.
  - restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
  - toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré et publié.
  - Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité public contre une indemnisation juste et équitable.
  - dotation de l'Etat du droit de préemption, quand il s'agit d'un besoin d'intérêt général.
  - désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission
  - sera confiée aux organismes de gestion et de régulation foncières dites agences foncières.



### **b) 3.1.2. Les biens vacants dévolus à l'Etat comme bien domaniaux :**

Les immeubles laissés par les européens ayant quitté l'Algérie après l'indépendance, ont créé une situation juridique nouvelle, dont la majorité ont fait l'objet d'occupation des algériens sans titre de propriété, la plus part d'eux sont des lotissements situés dans des quartiers résidentiels à l'origine destinés à la communauté européenne ou juive.

Dés 1966 l'Etat a confié la gestion de ce portefeuille foncier à la CADAT, et toute personne ayant occupé un bien vacant doit déclarer sa vacance avant le 01-10-1966, chose qui s'est prolongée jusqu'en 1978. Ces biens vacants ont été assainis par l'ordonnance n°66/102 du 06-05-1966, qui stipule que tous les biens vacants sont dévolus à l'Etat, ils sont considérés par conséquent comme bien domaniaux, propriété de la wilaya gérée par les services des domaines nationaux, ils ont fait l'objet de cession par la loi n° 81-01 du 07-02-1981.

### **c) 3.1.3 Les réserves foncières communales comme moyen d'étatisation :**

Les réserves foncières sont l'ensemble des immeubles acquis par les collectivités locales, qui les met en réserve pour les aménagements futurs, elles peuvent être constituées par voie d'acquisition à l'amiable, par voie de droit de préemption ou d'expropriation pour causes d'utilité publique, sous pressions immédiates.

Pour le cas algérien les réserves foncières sont régies par l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974, elles constituent le portefeuille foncier de la commune, elles incluent les terrains intégrés dans périmètre urbain tels que :

- les biens vacants dévolus à l'Etat
- les terrains des collectivités locales
- les propriétés privées
- les exploitations agricoles autogérées
- les coopératives agricoles des anciens moudjahidines
- les terrains cédés à la caisse nationale de la révolution agraires

Les terrains privés seront intégrés d'office dans les réserves foncières communales, sauf les fourchettes limitées pour les besoins familiaux dictés par le décret n° 76/28 du 07-02-1976 définit comme suit:

#### **a. a. Construction à usage d'habitation pour les besoins familiaux :**

- le ménage est compris entre 08 et 20 personnes au maximum

- la surface utile est de 20 m<sup>2</sup> par personne
- un CES compris entre 0.30 et 0.40 selon le taux d'urbanisation de l'agglomération
- Le propriétaire privé dans l'impossibilité de réaliser les constructions déjà limitées, n'a qu'à s'associer à un parent en copropriété, ou bien faire un échange avec d'autre, ailleurs là ou il est possible
- Tous les terrains inutiles pour la commune, ou n'excédant pas 100 m<sup>2</sup> sont cédés à leurs propriétaires
- Les terrains utiles seront intégrés automatiquement et le propriétaire sera compensé ailleurs.

### **b. Construction à usage d'activité :**

- L'activité ne peut être qu'artisanale, commerciale ou industrielle.
- Elle doit être réalisée dans un délai de deux (02) ans au plus.
- Elle est dotée de 20 m<sup>2</sup> par emploi pour les activités sans annexes, et 50 m<sup>2</sup> par emploi pour les activités avec annexes.
- Le nombre d'emploi autorisé ne doit dépasser en aucun cas 30 postes.

Les terrains intégrés seront indemnisés par un montant préétablis par les services des domaines, de même pour les dépenses supportées par les exploitations agricoles et la commune se charge du recrutement des exploitants.

Les terrains intégrés seront réservés aux investissements publics et les prix de cession seront déterminés toujours par les services des domaines.

Ce qu'on peut retenir à retenir à ce niveau, c'est que les réserves foncières ont joué un rôle moteur dans ce processus d'urbanisation de 1974 au 1990 dans le domaine de l'habitat et des activités, qu'elles soient primaires, secondaires ou tertiaires (l'agriculture, l'industrie et les services), où l'Etat ayant la main mise sur toutes les opérations des transactions immobilières dans le but d'atteindre les objectifs du développement d'une politique volontariste totalitaire adoptée.

Cependant le régime des réserves foncières a quasiment eu des conséquences dommageables sur le développement:

- il a masqué la valeur réelle du sol urbanisé, frappé par un gel du marché foncier.
- il a gaspillé les sols valorisés.
- il a engendré des formes urbaines chaotiques, sous formes des zones sous équipées avec la propagation des constructions illicites.

Comme il a créé un monopole excessif de l'Etat, qui est dépassé par le phénomène d'urbanisation qui s'amplifie d'avantage, à l'écart de toute approche participative.

En plus un manque de compétence du potentiel humain des collectivités locales, en l'absence des organismes de gestion de régulation et de consultation, qualifiés en la matière.

Le recours aux réserves foncières est-il la seule alternative ? Sont-elles une technique importée et mal adaptée, ou constituent-elles une idéologie extrémiste et abusive instaurée par la force de la loi ? La question reste toujours posée.

### **d) 3.1.4. Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine :**

Dès 1986 le pouvoir politique s'est rendu à la raison, il a pris conscience que les collectivités locales ne peuvent plus monopoliser éternellement la gestion et la régulation foncière seule. Elles doivent confier cette tâche à un organisme, qui œuvre pour elles et pour son propre compte, dite agence foncière une instance qui a connu trois (03) périodes distinctes:

#### **a. De 1986 à 1990 de gestion et de la régulation foncière urbaine nationale :**

avec l'agence foncière nationale A F N <sup>[7]</sup>, la commune s'est dotée d'un organisme public, à caractère administratif, financièrement autonome, d'une portée nationale, soumis sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme dont le siège est à Alger. Elle était chargée de mettre en œuvre les programmes de développement communaux dans le cadre des réserves foncières, d'assister les communes dans l'élaboration des plans d'urbanismes PUD et PUP, et de mettre à niveau l'encadrement de la commune. Elle était gérée par un conseil d'orientation pluridisciplinaire dont les membres sont désignés par un arrêté du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, elle est présidée par un directeur chargé du bon fonctionnement de la dite agence.

La création de cet organisme de gestion foncière a été dictée par les circonstances de la conjoncture, elle répond par excellence à une réalité qui s'impose.

On voyait que la commune devait être appuyée par une agence foncière compétente, qui prend la relève mais qu'elle soit autonome à caractère commerciale et de portée locale.

#### **b. De 1990 à 2003 de la gestion et de la régulation foncière urbaine nationale au locale :**

L'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine ALGRFU <sup>[8]</sup> a été créée conformément à l'article 73 de la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière.

La commune est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome d'une portée locale, il est soumis sous l'autorité des assemblées populaires

---

<sup>7</sup>Décret n° 86-03 du 07-02-1986

<sup>8</sup>Décret exécutif n° 90-405 du 22-12-1990

communales ou assemblées populaires de wilaya (APC, APW) ou en association entre eux, cette agence a pour mission d'acquérir pour le compte des communes, les biens immobiliers destinés à l'urbanisation, comme elle peut acquérir pour son propre compte, de mettre en œuvres les opérations de régulation urbaine, d'assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes PDAU et POS, promouvoir le lotissement à caractère résidentiel, commercial industriel ou mixte (ZAC, ZI, ZAM). Elle exerce ses activités en respectant les clauses du cahier des charges type, conclu entre elle et la commune.

Elle est administrée par un conseil d'administration composé des membres des collectivités locales et des services de l'exécutif de la wilaya, dont Les décisions du conseil d'administration sont adoptées par délibération des assemblées populaires communales, approuvées par le wali, elle est gérée par un directeur.

Dans l'impossibilité de concrétiser ses programmes, ou faute d'insuffisance de potentiel humain ou foncier, les agences foncières peuvent se constituer en une seule agence foncière intercommunale.

Avec un tel changement, nous remarquons qu'il y a une nette amélioration de la mission de la gestion foncière urbaine est senti, car l'Etat a instauré avec l'appui des municipalités, un organisme autonome, d'une portée locale voir intercommunale, qui inclut le mouvement associatif. La tradition de l'approche participative commence à avoir sa place de mérite .

Bien l'agence foncière peut acquérir pour son propre compte les biens fonciers, elle demeure le gérant par excellence du portefeuille fonciers des communes. Elle n'a pas subi les exigences du marché foncier libre et réel, d'autant plus le prix d'acquisition, de viabilisation et de cession, il demeure un prix administratif, imposé et préétabli par les collectivités locales, suite de quoi nos lotissements restent des chantiers éternellement inachevés, chose considérée comme une source de dégradation du cadre bâti, et un signe de non maîtrise de la croissance urbaine.

### **c. Après 2003 de la gestion et de la régulation foncière urbaine locale au régionale :**

L'agence de wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine AWGRFU [<sup>9</sup>] la wilaya est dotée d'un organisme public à caractère administratif, financièrement autonome, d'une portée régionale, mis sous l'autorité des assemblées populaires de wilaya (APW) couvrant tout les territoires des communes et de daïras appartenant à la même wilaya. Il a pour tache 'acquérir pour son propre compte et pour le compte des communes, les biens immobiliers destinés à l'urbanisation, mettre en œuvres les opérations de régulations urbaines, assister les communes dans l'élaboration des instruments d'urbanismes PDAU plan directeur d'aménagement et

---

<sup>9</sup>Décret exécutif n° 03-408 du 05-01-2003

d'urbanisme et plan d'occupation des sols POS, promouvoir les lotissements à caractère résidentiel, des zones d'activités commerciales ZAC, zone industrielle ZI, ou zone d'activités multiples ZAM conformément aux instruments d'urbanismes. Elle est administrée par un conseil d'administration.

Les décisions du conseil d'administration sont adoptées par délibérations approuvées par le wali. L'agence foncière de wilaya est gérée par un directeur.

A ce propos on remarque la trajectoire de l'évolution du processus de création des organismes de gestion et de régulation foncières urbaines, nous reflète le lien entre la conjoncture et les procédés de mise en œuvre des lotissements, qu'il soit d'une échelle nationale avec l'instauration de l'agence foncière nationale durant les années 70 et 80 l'ère de l'étatisation, ou bien avec l'agence foncière locale pour les années 90.

Passer du contexte de la localisation et de la municipalisation, à la régionalisation la plus étendue, la mission de gestion et de régulation foncière urbaine est confiée à la wilaya. Au lieu de la commune, alors que le processus d'urbanisation a pris une autre dimension. Territoriale, qui commence à se manifester par la métropolisation, une approche qui intègre les spécificités locales dans un contexte global.

### e) 3.1.5. La promotion foncière :

Avec la pression induite de la crise économique des années 80, l'Etat en tant qu'unique producteur du logement, s'est trouvé d'avantage devant une crise insoutenable, dès lors, la promotion immobilière s'est imposée en tant que forme nouvelle de production. Les capitaux privés ou publics sont mobilisés conformément aux réformes foncières fiscales, dans le but de se désengager progressivement, pour céder la place aux promoteurs immobiliers selon les règles du marché libre.

C'est une opération qui nécessite une maîtrise d'ouvrage redoutable, et un investissement coûteux. Il s'est avéré utile de dicter des règles qui régissent cette tâche sensible aussi complexe, d'où la promulgation de la loi n° 86/07 du 04-03-1986 relative à la promotion immobilière. Elle a pour objectif de développer le patrimoine national par la conquête des terrains propres ou acquis, nus ou aménagés dans des tissus existants au titre de restructuration de rénovation ou autre, Des opérations de promotion des biens immobiliers destinés à la vente ou à la location.

Le promoteur immobilier peut être un organisme public, un particulier ou une coopérative. Il doit justifier ses aptitudes professionnelles et financières, et doit être doté d'un cahier des charges type, il est qualifié comme commerçant par la forme de cet exercice.

Le souscripteur à une opération de la promotion immobilière accède automatiquement à la propriété du terrain, de gré à gré au prix fixé, une cession sanctionnée par la main levée des conditions résolutoires après la délivrance du certificat de bonne exécution.

Les souscripteurs ouvrent droit à des crédits bancaires proportionnels à la taille de la promotion, garantis par une hypothèque qui grève l'assiette du terrain et les constructions qui y sont édifiées.

La réservation des souscripteurs est conventionnée par un contrat de vente sur plan qui doit être soumis aux actes d'urbanisme (le permis de lotir et de construire), garantis au profit d'un fond de garantie (garantie triennale ou décennale), les actes de vente doivent être enregistrés et publiés.

### f) 3.1.6. La régularisation des constructions illicites : un potentiel foncier à Reconsidérer :

Le phénomène des constructions illicites a été engendré par de multiples causes, il est grand temps de prendre des mesures pour les prendre en charge, puisqu'il a atteint à l'heure actuelle une situation plus qu'alarmante.

C'est un phénomène qui se démarque par sa complexité et sa diversité. Pour sa prise en charge efficace on devrait s'intéresser le plus à son aspect juridique foncier, sans nier la mise en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction.

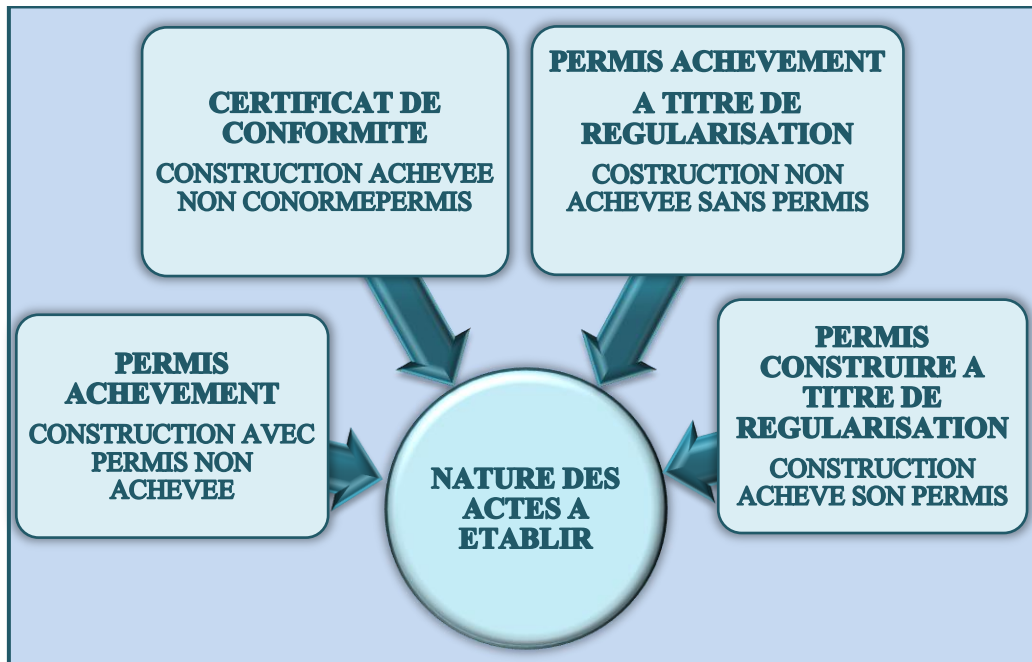
La régularisation des constructions illicites au niveau national est un procédé transitoire d'occupation des sols, qui s'effectue conformément aux directives de la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de la mise en conformité des constructions et leur achèvement, elle a pour objectifs notamment :

- Mettre fin état non achèvement constructions.
- Mettre en conformité constructions en cours ou réalisées avant la loi.
- Fixer conditions occupation ou exploitation.
- Promouvoir cadre bâti esthétique harmonieux .
- Instituer mesures coercitives pour non respect délais et règles urbanisme.

**Mise en conformité:** Construction achevée ou en cours à la publication de la loi.

- non achevées avec permis construire
- non conformes permis construire
- achevée sans permis construire
- non achevée sans permis construire(voir le figure 01).

Figure 1: Les Cas De Régularisation



Source : travail de étudiant

Quelque soit les causes de la prolifération des constructions illicites, ce phénomène fréquemment distingué dans les pays en voie de développement, ne signifie t-il pas l'incapacité des collectivités locales dans le domaine de la gestion et de la régulation foncière urbaine ?

Bien que le processus de régularisation des constructions illicites a été initié par le pouvoir public à titre transitoire, jusqu'à harmonisation des instruments d'urbanisme, il ne cesse de freiner. Il est indiscutable que l'Etat doit assumer ses responsabilités, en mobilisant tous les atouts et les compétences avec rigueur et transparence, pour instaurer un droit d'urbanisme, considéré comme un garant des intérêts généraux, et la lutte pour mettre fin à ce fléau est éternelle.

Une fois la situation foncière et juridique est assainie, les collectivités locales doivent faire recours aux instruments d'urbanisme (PDAU et POS), pour définir le type d'interventions adéquates dans le but d'assurer les viabilités nécessaires à ces lotissements.

## *Chapitre II*

*Présentation de la ville de*

*Djelfa*



Ce chapitre abordera l'histoire de la ville de Djelfa et sa situation administrative et géographique, qui constituent d'importants facteurs dans l'organisation de l'espace.

Les facteurs physiques que ce soit la topographie, le climat et les réseaux hydrographiques et même la géologie, ont tous une importante influence sur l'organisation spatiale. On étudiera aussi la population, son évolution, sa répartition et sa composition pour essayer de comprendre les mutations qu'elle a occasionnées dans l'espace urbain.

En analysant également la structure urbaine de la ville de Djelfa et ce, à travers l'étude et l'analyse du cadre bâti, non bâti et les infrastructures de base (réseaux de voirie, divers réseaux techniques ; alimentation en eau, assainissement...). On se basant sur les besoins de la population actuelle en la matière.

## PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE DJELFA

### 1.1. Historique de la ville de Djelfa

Avec l'arrivée des Français, et pour de la considération de stratégie de défense, est née le premier noyau de la ville de Djelfa entre 1850 et 1852. Les Français ont été poussés à construire trois forts avec plusieurs petites ouvertures (0,50 cm vertical et 20 cm horizontal) en amonts qui sert à surveiller de possibles invasions, servant aussi de poste de ravitaillement de leur armée et pour maîtriser tout le territoire de la steppe alentour.

Ils ne sont pas trompés, car l'endroit, choisi pour la création du fort est éminemment stratégique dans le sens ou répond à de plusieurs critères :

- Il est situé sur un point de passage névralgique entre Nord et Sud, Est et Ouest, il permet donc de contrôler facilement les déplacements.
- Il a été placé là où il y a une hauteur, avec une vue largement dégagée permettant d'assurer sa défense.
- Il constitue enfin le point de ralliement des populations de toutes les tribus alentour.

Après avoir construit le premier fortin, les autorités coloniales se sont avisées de la nécessité de créer un centre de vie à proximité afin de faciliter l'implantation d'une garnison construite par la pauvre main d'œuvre (travaux forcés contre une bouffée de pain), notamment pour accueillir les familles des militaires et également quelques foyers arabes utiles pour fournir la main d'œuvre et permettre l'instauration du commerce avec les autochtones.

Le génie militaire a donc été chargé de créer de toutes pièces un noyau urbain et c'est ce qui explique la forme géométrique simple qu'a revêtu l'ancienne ville de Djelfa. Il s'agit d'un genre de carrefour Nord-Sud et Est-ouest, découpé en seize îlots par 3 rues transversales.

Ce n'est qu'à partir de 1854 que les premiers habitants autochtones s'installent ; une partie d'entre eux venant d'ailleurs, attirée par les possibilités de commerce avec la garnison (notamment des Mozabites), le village comptera à cette époque une population de 300 Européens et 400 Algériens.

Pour renforcer le village contre les attaques dues aux soulèvements des tribus des Ouled Nail, les militaires français ont construit par la suite 2 autres fortins, l'un au Nord et l'autre au Sud-est, ainsi qu'un rempart qui ne sera achevé qu'en 1878.

En 13-02-1861, Djelfa est érigée en commune et occupe un territoire de 1776 hectares.

L'agglomération de Djelfa commence à prendre plus d'ampleur avec la réalisation de plusieurs équipements administratifs et religieux : un bureau d'administration provincial à l'époque appelé « bureau arabe » ou « commune mixte », Une mairie, une église et plus tard une mosquée (construite par Lahrech compagnon de l'émir Abd el Kader lors de son passage au sud et chef de tribus des Ouled Nail).



Figure N° 01 : Mosquée.

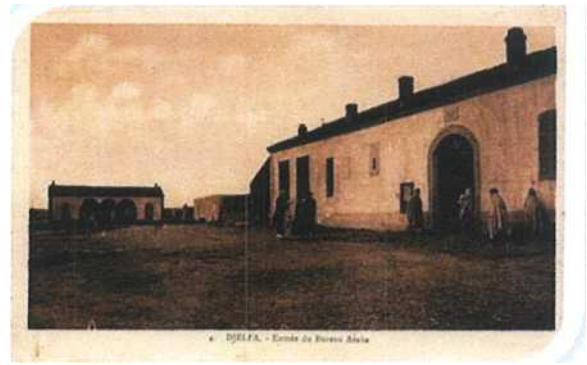


Figure N° 02 : Bureau arabe.



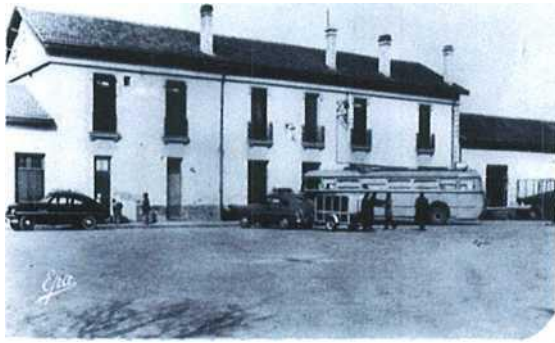
Figure N° 03 : L'Eglise.



Figure N° 04 : La Mairie.

À la cour de la période qui a suivie 1882, Djelfa a connu une certaine immigration locale, venue renforcer sa population, ainsi que la création d'autres équipements comme une école, un marché à bestiaux et un marché pour le commerce du bois et du sel (ressources principales

de la région).



**Figure N° 05: La gare de Djelfa 1945-1950.**

**Figure N° 06: Marché arabe.**

Après 1918, la famine qui a suivi la grande guerre a engendré un exode rural vers la ville qui a connu ses premiers développements anarchiques hors du rempart. C'est à dire ce moment qu'a été créé le quartier Bordj (quartier périphérique), abritant des ruraux pauvres dans des constructions précaire et insalubres. Peu auparavant, le début du siècle avait vu arriver le chemin de fer et la construction d'une gare au nord.

En fait, c'est durant la période qui s'étend de 1920 à 1950 que Djelfa s'est progressivement mué de village en véritable petite ville dépassant les 20 000 individus à la suite de l'afflux incessant de ruraux pour la plupart jeunes tentés par la chance de trouver un emploi dans la jeune cité en essor portée par le commerce des moutons et de l'alfa qui sont maintenant exportés en France à travers le rail.

Afin de répondre à cette croissance, la ville s'est élargie avec la création de plusieurs quartiers périphériques ce qui donne une extension dans les deux sens principaux :

- À l'Est : les quartiers Bel ombrage, Saadat, la pépinière, abritant principalement la population européenne.
- À l'ouest : les quartiers Guanani, Babcharef, bendjerma réalisé par la population indigène.

L'extension rapide du cadre bâti a depuis longtemps dépassé l'ancien périmètre urbain délimité par le rempart ; pourtant, celui-ci ne sera finalement démoli qu'en 1960 pour permettre l'homogénéisation de la ville.

Durant la guerre de libération nationale, la croissance de la ville ne s'est pas ralentie au contraire un exode rural massif fuyant de la répression engendrée par la guerre a augmenté la population urbaine qui a pratiquement doublé quelques années avant l'indépendance.



**Figure N° 07 : Noyau colonial.**

C'est une vue aérienne qui montre une architecture à un seul étage dans la traversée de Djelfa la RN 1 prend le nom de rue de Boisguilbert. C'est sur la place du M'Zab où se concentre les activités commerciales à l'époque.

Le mot chefferie concerne deux bâtiments du service forestier étranges avec leur toiture et leurs tourelles couvertes de tuiles noires. Ils ne paraissent pas à leur place dans ce décor semi saharien.

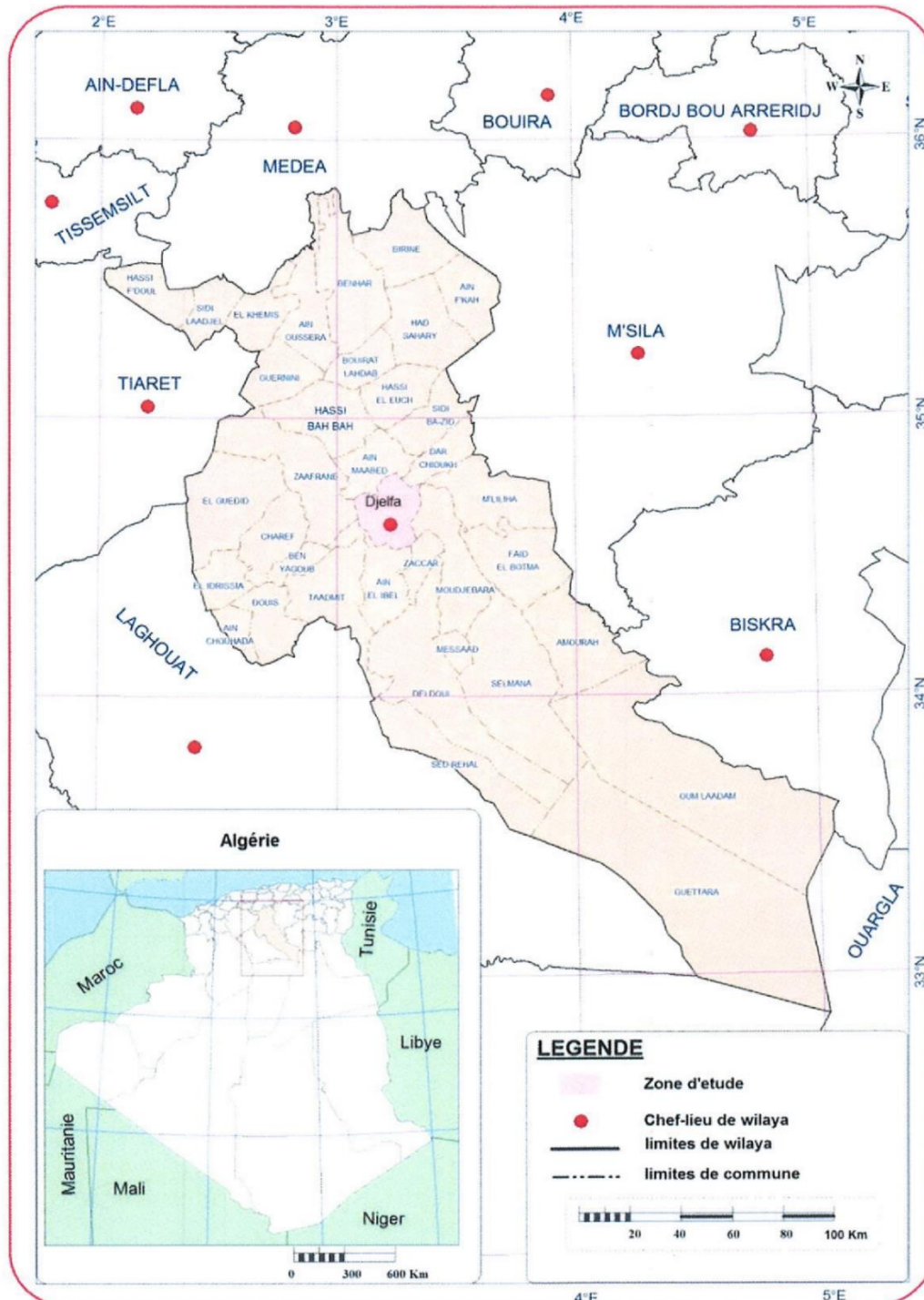
### **1.2. Situation géographique et Administrative de la commune de Djelfa**

La Wilaya de Djelfa est située dans la partie centrale de l'Algérie du Nord au-delà des piémonts Sud de l'Atlas Tellien en venant du Nord dont le chef-lieu de Wilaya est à 300 kilomètres au Sud de la capitale Elle est comprise entre 2.67° et 3.14° de longitude Est et entre 34.20° et 34.63° de latitude Nord. Elle est limitée par :

- Au Nord par les Wilayas de Médéa et de Tissemsilt.
- A l'Est par les Wilayas de M'Sila et de Biskra.
- A l'Ouest par les Wilayas de Laghouat et de Tiaret.
- Au Sud par les Wilayas d'Ouargla, d'El Oued et de Ghardaïa.

Erigée au rang de Wilaya à la faveur du découpage administratif de 1974, cette partie du territoire d'une superficie totale de 32.194,01 km<sup>2</sup> représentant 1,36% de la superficie totale du pays se compose actuellement de 36 communes regroupées en 12 Daïra

**Carte N°:01 LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE**



Source : Base cartographique INST + travail des étudiants

## CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET NATURELLES

### 1.3. Aspect topographique et géomorphologique

- Les montagnes : Le relief du territoire communal de Djelfa est généralement élevé ; ses altitudes varient de 1020 m à 1489 m.
- L'espace communal est caractérisé par trois grands ensembles morphologiques : les montagnes, les plateaux, et les piémonts.

#### 2.1.1. Les montagnes

Elles représentent plus du tiers de la superficie totale (soit 21600Ha). Ce sont les montagnes de Djebel Senelba, Djebel EL Ouest et Kef Haoues. Cette zone de montagne, formant une série de lignes de crêtes est située au Nord de la commune, sa direction est Sud- Ouest et Nord- Est. Djebel Senelba occupe la grande partie de cette zone et constitue aussi le sommet le plus élevé de la commune (1489 m).

#### 2.1.2. Plateaux

Représentent 52,48% de la superficie totale (soit 28453.08Ha), il fait partie du grand plateau Moudjebara-Mouilah, se localisent en 02 parties :

- La partie allant du Sud-Ouest (à partir du CW 164) jusqu'au Sud-Est et Est de la commune.
- La partie se trouvant à l'extrême Nord-Est de la commune.

#### 2.1.3. Piémonts

Représentent 8,20% de la superficie totale (soit 4445.79Ha), se localisent au Sud-Est et au Nord de la commune. A partir de la localisation du relief on peut citer les classes de pentes les plus dominantes dans la commune :

Les terrains de la commune sont généralement de faible pente, variant de 0 à 8% avec une prédominance de la classe (0-3%) qui se trouve au niveau des plateaux au Sud- Ouest, Est et Nord-Est du territoire communal. Au Nord et Nord-Ouest se trouvent les pentes moyennes à fortes (plus de 12,5%).

La classe des pentes moyennes (12,5-25°Z) est répandue surtout au niveau des versants de montagnes où la couverture végétale est dense.

La classe de pente forte (plus de 25%) est localisée surtout le long des crêtes de Senelba et

Kef Haouas. (PDAU, 2008).

#### **1.4. Aspect géologique**

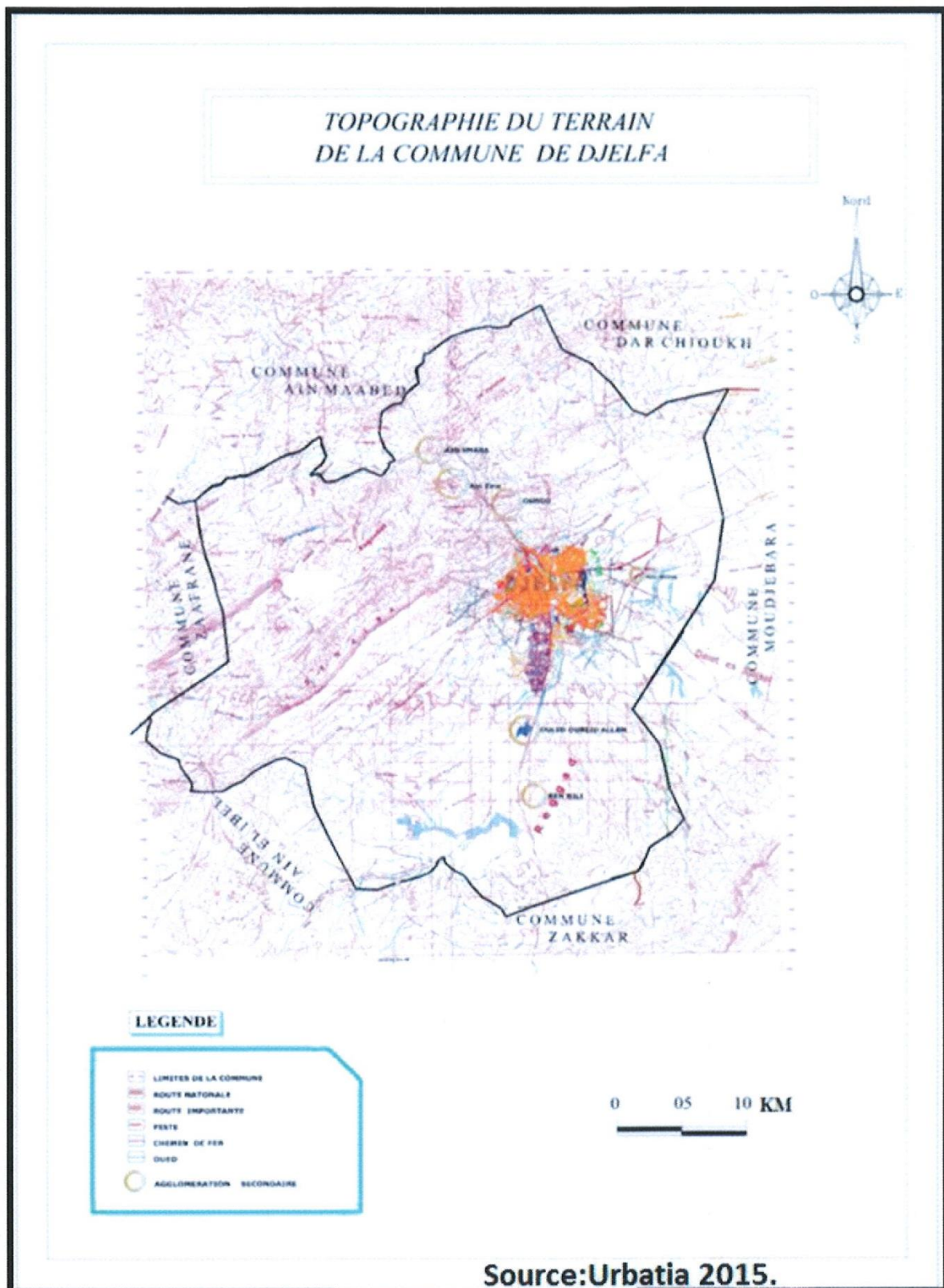
La géologie de la wilaya de Djelfa s'intègre, dans sa totalité, dans la géologie globale du domaine atlasique et de la marge septentrionale de la plate-forme saharienne.

Le passage de l'un à l'autre est souvent net, il est assuré par des reliefs modérés alignés le long de l'accident Sud atlasique appelé zone de piémont ou zone de relais entre l'atlas saharien et la plate-forme saharienne. La présence d'un autre accident au Nord de l'atlas saharien partage celui-ci en deux sous-ensembles : l'atlas saharien et le pré-atlas ou domaine des Hautes Plaines. Ainsi, sur le plan géologique, l'ensemble de cette wilaya est partagé entre deux grands domaines structuraux, tandis que sur le plan géomorphologique, elle est marquée par la présence de trois grands ensembles morfo-structuraux :

- Les terrains relativement plats au Nord faisant partie des Hautes Plaines.
- Le domaine montagneux de type atlasique au centre.
- La plate-forme saharienne au sud.



Carte N° 02 : Topographie du terrain de la commune de Djelfa.



### **2.2.1. Les pentes**

La commune de Djelfa est formée de petites plaines dont les altitudes varient de 900 à 1200m. La partie haute de la dépression est constituée de la chaîne montagneuse d'OuledNaïle.

Cette chaîne orientée Sud-Ouest et Nord-Est est formée des principales montagnes de la Wilaya.

Les terrains de la commune sont, généralement, faibles variant de 0 à 8 % avec une prédominance de la classe (0-3%) qui se trouve au niveau des plateaux au Sud, Sud-Ouest, à l'Est et au Nord-Est du territoire communal.

Au Nord et au Nord- Ouest se trouvent les pentes moyennes à fortes.

La classe (12.5- 25 %) est répandue, surtout au niveau des versants des Montagnes où la couverture végétale est dense. Par contre, la classe (plus de 25 %) est localisée sur tout le long des crêtes de Senelba et Kef Haoues.

### **2.2.2. La sismicité**

La région de Djelfa a été classée dans la zone (I) suivant les recommandations parasismiques d'ALGERIE (1981), donc elle est caractérisée par une faible sismicité. Toutefois. Selon l'étude « prospective territoriale pour un développement durable et intégré de la wilaya de Djelfa » l'activité sismique de cette zone, il faut souligner que malgré sa faiblesse (force et fréquence), elle reste potentiellement dangereuse et peut entraîner des dégâts importants. Ceci est lié au fait que la région de Djelfa est traversée, dans toute sa largeur d'Est en Ouest par l'accident Sud-atlasique à cet effet, il est utile de prendre des précautions nécessaires dans l'édification des constructions.

### **2.2.3. Hydrographie**

Le réseau hydrographique dans cette région est très dense avec des ramifications à travers l'ensemble des reliefs. La direction des principaux oueds est souvent différente de celle des reliefs, elle leur est fréquemment perpendiculaire Nord-Sud à Nord- Ouest-Sud-Est (à l'exemple des Oueds M'zi, Messad, El Djorf, etc... Il arrive cependant qu'elle soit conforme à ces reliefs comme les vallées affluentes développées à l'intérieur des dépressions résultant de l'inversion des reliefs tels sont le cas des combes des Djebels Lazreg et de Tebag au Sud-Ouest de Fernane et des synclinaux perchés de Bou Kahil de Djebel Zerga et de Djelfa.

Par ailleurs, la plupart des oueds dans cette région, aride à subaride, ne coulent que lorsqu'il

pleut. Exception faite de quelques écoulements pérennes liés à des sources importantes. Notons aussi que l'endoréisme constitue, dans cette wilaya, la caractéristique essentielle de l'ensemble du réseau hydrographique, car les oueds coulant vers le nord débouchent dans les bas-fonds des hautes plaines (chotts ou dayas) et ceux du sud se perdent loin sur la plateforme saharienne, soit dans des dépressions fermées (chotts ou Dayas), très nombreuses sur la hamada, soit sur la surface de la hamada ou dans des champs de sable.

### 1.5. Aspect climatique

« Le climat est un ensemble de phénomènes qui caractérisent l'atmosphère et dont l'action influence l'existence des êtres vivants »<sup>1</sup>. « Il représente le facteur déterminant fondamental de la distribution des organismes »<sup>2</sup> ainsi que la répartition de la population sur le territoire. L'étude climatique est faite sur une longue durée généralement de 30 ans sur une base de données : la pluviométrie, la température, l'humidité relative et le vent ; ces données sont enregistrées au niveau d'une station météorologique.

Le climat de la commune est continental semi-aride caractérisé par un hiver humide et froid et un été chaud.

#### 1.5.1. Température

« La température est l'élément du climat le plus important »<sup>3</sup> qui caractérise la chaleur que contient un volume d'air. Elle est mesurée par le degré Celsius. L'évolution des valeurs mensuelles de la température durant la période (1990-2014) est illustrée par le graphe N°01. Les valeurs obtenues font apparaître que la température est élevée entre le mois de juin - août. (Saison sèche). Avec un maximum pouvant atteindre (27.65°C), observé au mois de juillet ; tandis que la saison froide est caractérisée par des valeurs minimales pouvant atteindre (5.02C), obtenus durant le mois de janvier.

**Tableau N°02 : Répartition mensuelle de la température entre (1990-2014).**

	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avri	Mai	Juin	Juil	Aôu
MoyT°	04.9	06.3	09.6	13.6	09.9	24.8	28.6	27.6	21.5	16.9	06.7	09.6
MoyT°	27.9	24.4	14.0	12.1	09.8	10.0	15.1	19.7	24.0	30.4	35.0	33.6
MoyT(°)	21.4	18.3	07.3	07.1	05.0	05.2	09.5	13.3	17.0	23.3	27.6	26.1

*Source : Station météorologique de la ville de Djelfa, 2014.*

1 - GONDE et al, 1986 Cours d'agriculture moderne. La maison rustique. P 628.

2 - LACOST et SALANON, 1999 Elément de biogéographie et d'écologie. Ed. Nathan. P 300.

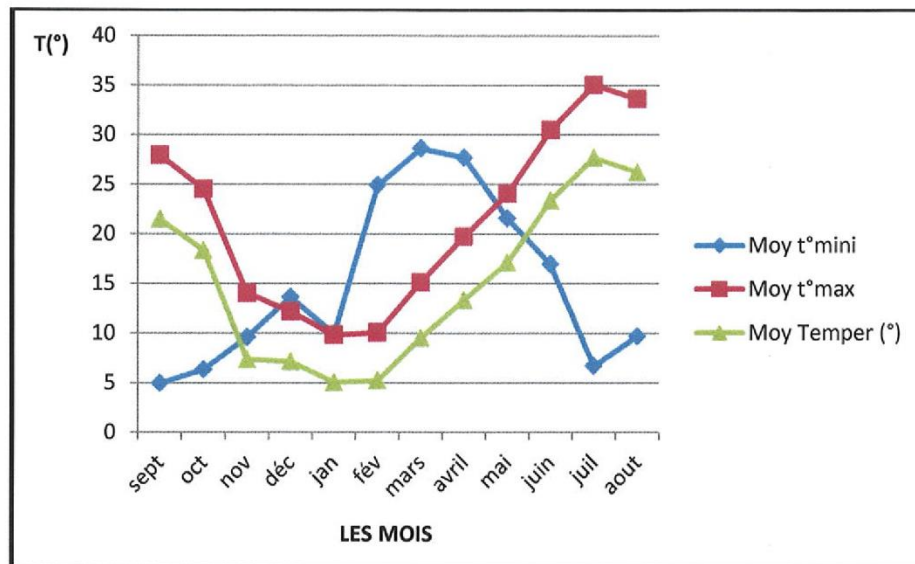
3 - DAJOZ, 2000, Précis d'écologies. Ed. Dunod, Paris. p 615.

T°**min** : Moyenne mensuelle des températures minimales en °C.

T°**max** : Moyenne mensuelle des températures maximales en °C.

T°**moy** : Moyenne mensuelle des températures en °C.

Graphe N°01 : Température mensuelle.

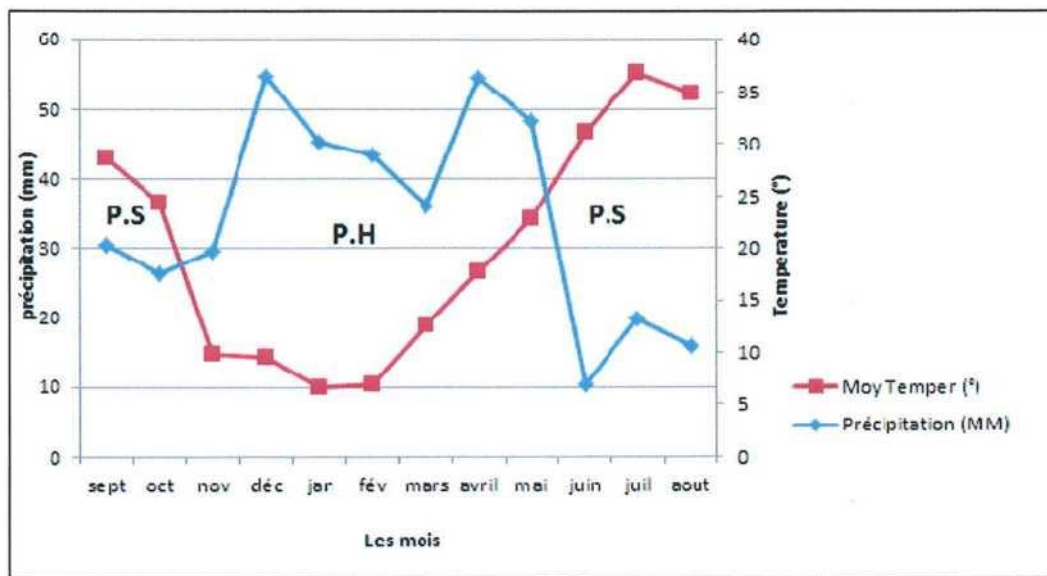


D’après ce graphe qui représente trois lignes graphiques de températures (min, max et moy) on peut déterminer les périodes qui contiennent les températures les plus faibles entre (5.02° et 9.5 °C) pour les mois de janvier, février et mars, les lignes graphiques s’élèvent jusqu’au sommet entre (28.6° et 35.05°C) pour les mois (Juin, Juillet, Août), et diminuent entre (4.94 et 9.83° C) pour les mois de (Novembre, Décembre, janvier).

➤ **Diagramme Ombrothermique de Bagnols et Gausson**

Selon Bagnouls et Gausson (1977) sera considéré comme sec, un mois où le total des précipitations (P) exprimées en millimètre est égal ou inférieur au double de la température moyenne (T) du mois, exprimée en degré Celsius ( $P \leq 2T$ ).

Graphes N°02 : Diagramme Ombrothermique de Bagnols et Gausse.



P.S—► Période Sèche / P.H—► Période Humide.

Le diagramme de la ville de Djelfa graphes N°02 , montre une période de sécheresse compte 04mois (juin, juillet, août, septembre). Et la période humide dure 7 mois de (Janvier à Mai) et (d’Octobre à Décembre).

### 1.5.2. Le vent

Pour le vent qui souffle souvent dans la commune c’est l’ouest et le nord-ouest en plus du vent siroco qui souffle en été (du mois de mai jusqu’à août) et qui a un grand effet sur l’augmentation de température. Pour l’information la vitesse du vent atteint 2.5 et 3.5 m/s.

### 1.5.3. Précipitations

La quantité de précipitations enregistrée (selon les statistiques de l’O.N.S) varie entre 200 - 300 mm/an.

#### a. La pluie

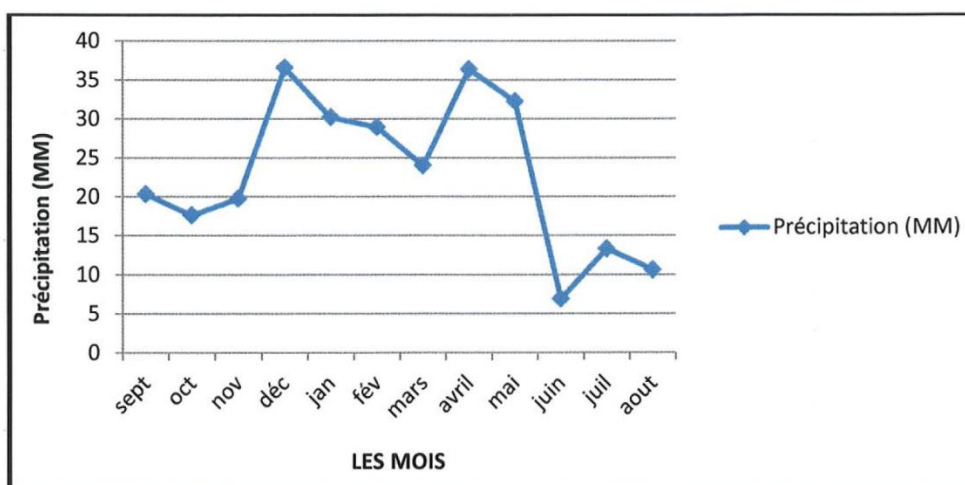
Les mois pluvieux sont: Janvier, Mai, Septembre, Novembre et Décembre. Le nombre de jours de pluie est de 50 à 70 jours/An.

MOIS	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Juil	Août
Précipitati	20.32	17.6	19.73	36.55	30.22	28.95	23.99	36.36	32.23	6.9	13.29	10.61

Tableau N°03 : Les variations mensuelles de la précipitation entre (1990-2014).

Source : Station météorologique de Djelfa, 2014.

**Graphe N °03 : Les variations mensuelles de la précipitation.**



**b. Neige :**

« La neige est la précipitation de cristaux de glace agglomérés en flocons, dont la plupart sont ramifiées, parfois en étoile. Quand la température des basses couches de l'atmosphère est inférieure à 0°C »<sup>1</sup>.

**Tableau N°04: Les variations moyennes de nombre des jours de neige entre (1990-2014).**

Mois	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Juil	Août
Neige	0	0	0	1.2	1.2	2.8	0.8	0.4	0	0	0	0

Source : Station météorologique de Djelfa, 2014.

Le tableau N°04 montre que la moyenne annuelle des jours d'enneigements est de 8 jours par an, avec un maximum du nombre de jours de 3 jours en Février et une période nulle qui s'étale de Mai à Novembre.

**c. Gelées blanches**

Le nombre de jours de gelées blanches enregistré à Djelfa est de 31 jours/An. D'après le tableau N° 05, les variations moyennes enregistrées de nombre de jours de gelée sont de janvier à avril et de novembre à décembre.

**Tableau N°05: Les variations moyennes de nombre des jours de gelée entre (1990-2014).**

<sup>1</sup> -Lexique météorologique. Idem, P 09.

Mois	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Juil	Aou
Gelée	0	0.16	2.8	9.2	11.8	14.4	5.6	1.6	0	0	0	0

Source : Station météorologique de Djelfa, 2014.

**d. Humidité relative**

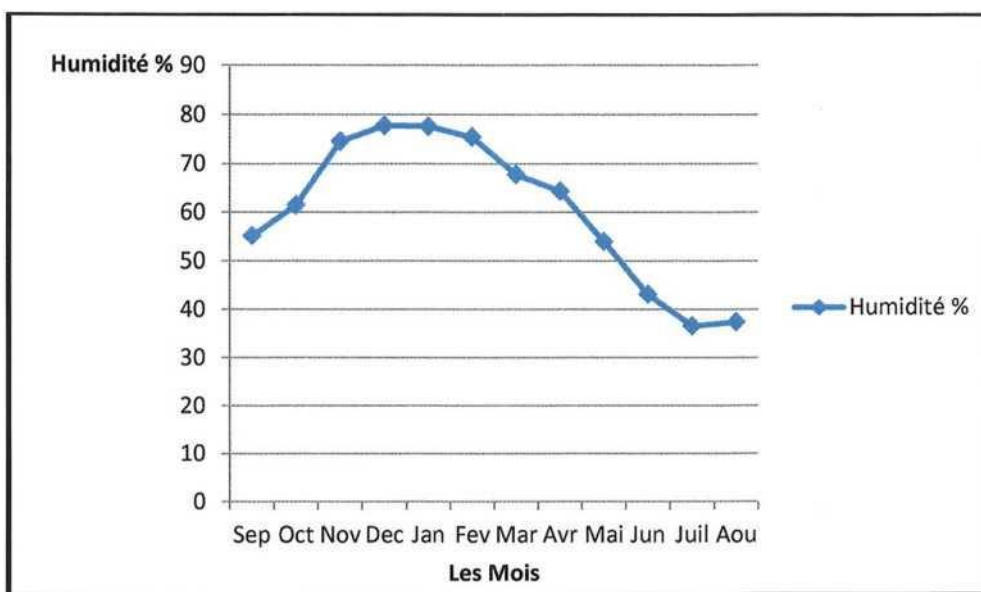
« L’humidité est moins importante que la température »<sup>1</sup>. « Elle dépend de plusieurs facteurs tels que la quantité d’eau tombée, le nombre de jours de pluie, la forme de ces précipitations, la température, les vents et la morphologie de la station considérée »<sup>2</sup>.

**Tableau N°06 : Les variations mensuelles des humidités entre (1990-2014).**

Mois	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jun	Juil	Aou
Humidité %	55.2	61.5	74.6	77.8	77.6	75.4	67.8	64.4	54	43.2	36.6	37.4

Source : Station météorologique de la ville de Djelfa, 2014.

**Graphe N°04 : Humidité mensuelles.**



Selon le graphe N°04, on observe que les mois les plus humides sont respectivement Janvier avec 77.6 % et décembre avec 77.8 % et le mois le moins humide est celui de juillet avec 34,44.

**2. CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES**

1 - DREUX P., 1980 - Précis d'écologie. Ed. Presse universitaire de France, Paris, P 231.

2 - FAURIE C., FERRA C. et MEDORI P., 1980 - Ecologie. Ed. J.B. Baillièrre, Paris, p 168.

## 2.1. Etude de la population

Avant d'approcher une quelconque étude de planification, d'aménagement ou de développement, une analyse démographique est indispensable.

L'étude démographique permet de ressortir la structure de la population, sa répartition, ses mouvements (naturels et migratoires) qui sont des paramètres qui contribuent à asseoir les perspectives et servent à la planification socio-économique.

« L'avantage d'une étude démographique est de fournir des éléments de classification et de faire apparaître des données qui sont de plus intérêt pour analyser des besoins d'équipements et de services »<sup>1</sup>.

### 2.1.1. Evolution de la population

L'étude de la population est importante ; nous traitons son évolution, sa répartition pour essayer de comprendre la mutation qu'elle a occasionnée dans l'espace urbain.

La ville de Djelfa a connu selon les 05 recensements (1966, 1977, 1987, 1998, 2008), une croissance démographique très importante.

Selon les R.G.P.H.S (1966-2008) La population est passée de 30318 habitants en 1966 à 164126 habitants en 1998 à 288228 habitants en 2008, le tableau suivant montre cette évolution :

**Tableau N°07: Evolution de la population de la commune de Djelfa (1966-2014).**

Années	Nombre de population	Croissance	Taux d'accroissement de la commune (%)	Taux d'accroissement national (‰)
<b>1966</b>	30318	/	/	/
<b>1977</b>	50953	20635	4.8	<b>3.2</b>
<b>1987</b>	89090	38137	5.7	<b>3.08</b>
<b>1998</b>	164126	75036	5,6	<b>2.15</b>
<b>2008</b>	288228	124102	5,8	<b>1.41</b>
<b>2014</b>	387648	99220	6.1	/

Source : R.G.P.H.S (1966,1977, 1987,1998,2008) + calcul des étudiantes.

<sup>1</sup> - Pierre George : « Précis de géographie urbaine ». Edition : PUF. Paris 1974.



$$T = ((P_n/P_0)^{1/n} - 1) \times 100$$

**T** : taux d'accroissement de la population de la période (n, n<sub>0</sub>).

**P<sub>n</sub>**: nombre de la population durant la période n.

**P<sub>0</sub>**: nombre de la population durant la période initial.

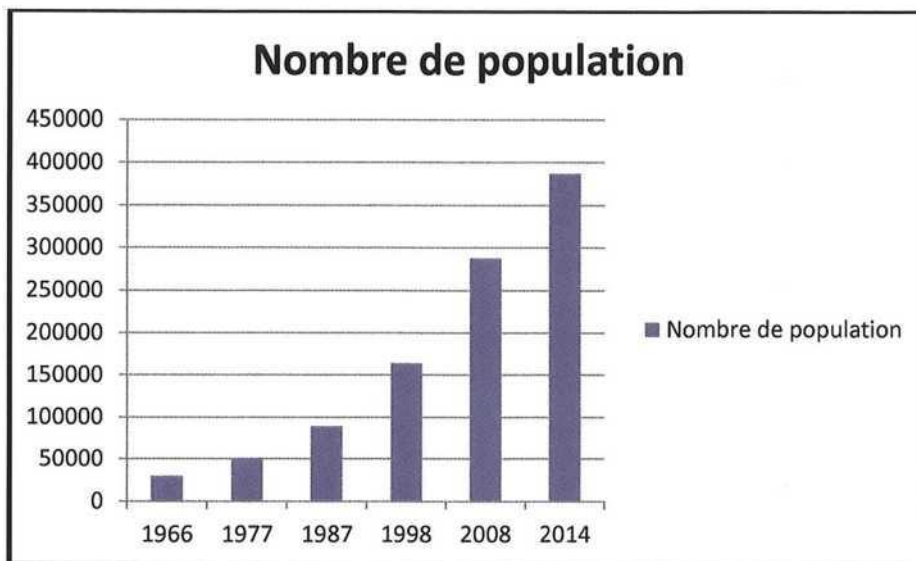
Le nombre de la population de 288228 personnes en 2008 et augmente après cinq ans en 387648 à 2014, le tableau N°08 montre la projection de la population en 2014 :

**Tableau N°08 : Projection de la population au 31/12/2013.**

Commune	Superficie	Population	Estimation	Population par			Population par		Densité
				ACL	AS	ZE	Masculi	Fémini	(Hab/Km)
Djelfa	514,58	288 228	387 648	35754	1422	1588	196	190	753,33

Source : D.P.S.B, 2014.

**Graphe N°05 : Evolution de la population de la commune de Djelfa (1966-2014).**



Source : RGPH (1977,1987,1998,2008) +D.P.S.B (Estimation 2014).

A partir de l'analyse du tableau N°7 le graphe N°5 on distingue quatre périodes d'évolution :

### 2.1.1.1. Phase I (1966-1977)

La ville de Djelfa a connu, pendant la période (1966-1977) une évolution remarquable. Après

l'Indépendance, elle a augmenté de 30318 habitants en 1966 à 50953 habitants en 1977, qui lance un taux d'accroissement élevé 4.8 % en 1977, Cela est dû sûrement aux conditions sociales meilleures par la croissance du taux de natalité et la décroissance du taux de mortalité et le chômage qui a causé une forte migration, surtout l'exode rural et le flux migration après l'Indépendance vers la ville.

#### **2.1.1.2. Phase II (1977-1987)**

Cette décennie est caractérisée par un accroissement de population plus important que celui des périodes (1966-1977), le volume de la population de la ville est passé de 50953 habitants en 1977, à 89090 habitants en 1987. Avec un taux d'accroissement très élevé 5,7%.

#### **2.1.1.3. Phase III (1987-1998)**

Cette période est marquée par une importante évolution de la population, elle est passée de 89090 personnes en 1987 à 164126 personnes en 1998, avec un taux d'accroissement de 5,6%.

#### **2.1.1.4. Phase IIII (1998-2008)**

Cette phase est caractérisée par une évolution très important, le volume de la population est passe de 164126 personnes en 1998, à 288228 personnes en 2008. Avec un taux d'accroissement de (5,8%).

#### **2.1.1.5. Phase 5 (2008-2014)**

Cette période a montré que la population a augmenté de façon très rapide de 288228 habitants en 2008 à 387648 habitants en 2014, avec un taux d'accroissement de 6.1, cette augmentation est due à l'amélioration des conditions sociales reflétée par la croissance du taux de natalité et baisse de taux de mortalité.

Ce phénomène s'explique par :

- Le flux migratoire, et l'exode rural à la recherche de sécurité, ou de travail dans la ville.
- La création de la zone industrielle avec l'implantation de nombreuses unités de production.
- La présence d'un grand nombre d'équipements et de services, ainsi que la réalisation

d'un grand nombre de programmes d'habitat dans le cadre des ZHUNs.

- La localisation stratégique de la ville qui à jouer un grand rôle dans l'attractivité des arrivants.

### 2.1.2. Eléments de la croissance de la population

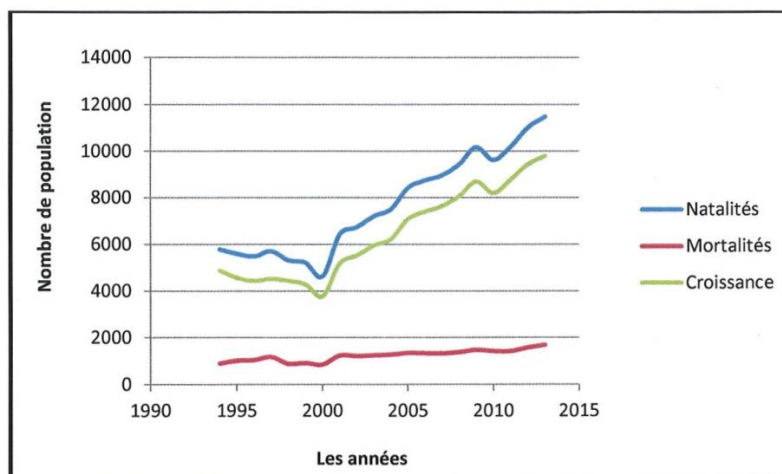
Le facteur de la croissance démographique est généralement le grand nombre des naissances et la diminution des mortalités qui sont des facteurs naturels et la migration qui représente le facteur non naturel. Le tableau suivant montre la croissance naturelle de la population de la commune.

**Tableau N°09: Croissance de la population de la commune de Djelfa entre 1994 et 2013.**

Les années	Natalités	Mortalités	Croissance
1994	5785	903	4882
1995	5606	1029	4577
1996	5488	1053	4435
1997	5712	1185	4527
1998	5327	888	4439
1999	5214	929	4285
2000	4634	860	3774
2001	6425	1246	5179
2002	6733	1222	5511
2003	7215	1258	5957
2004	7510	1284	6226
2005	8431	1349	7082
2006	8751	1343	7408
2007	8970	1335	7635
2008	9450	1383	8067
2009	10176	1481	8695
2010	9627	1427	8200
2011	10190	1428	8762
2012	11020	1581	9439

Source : L'APC 2014

**Graphe N°06 : Evolution des natalités et mortalités dans la commune de**

**Djelfa (1994-2013).****3.1.2.1 Natalité**

C'est le nombre de naissance d'une société durant une année. D'après le tableau N°08, on remarque que la natalité est en croissance continue de 1994 jusqu'à nos jours, à cause de différentes raisons dépendent à la société de la commune de Djelfa.

**3.1.2.2 Taux de mortalité**

C'est le nombre de décès rapportés à mille habitants. Les principales causes d'augmentation du taux de mortalité sont les conséquences des conditions sanitaires, sociales et politiques (insécurité durant la décennie écoulée par ex.). Aujourd'hui la majorité de ces problèmes ont été dépassés.

**3.1.2.3 Migration**

L'orientation de l'aménagement de l'espace et de la distribution des activités influe sur le niveau de population d'une région donnée, car une région qui se développe attire les gens. A l'inverse les habitants d'une zone qui régresse ont la tendance à la quitter. Ce sont ces mouvements que l'on appelle flux migratoires ; ils représentent un facteur important dans l'évolution de la population.

La ville de Djelfa a connu un mouvement migratoire très important du à l'amélioration des conditions de vie, et à l'apparition de différentes activités motivant la migration vers la ville à partir des autres communes de la wilaya, ce qu'on appelle la migration interne, la ville a connu aussi une migration externe vers la ville à partir d'autres wilayas pour des raisons multiples.

**Tableau N°10 : Les plus fortes migrants de et vers la commune de Djelfa  
selon les communes de la wilaya et les wilayas de 1998-2008.**

Selon les communes de la wilaya					Selon les wilayas						
Les communes	Migration vers		Migration de		Solde migratoire Net	Les wilayas	Migration vers		Migration de		Solde migratoire Net
	Nbre	%	Nbre	%			Nbre	%	Nbre	%	
Charef	2243	16.9	338	2.31	1905	<b>Msila</b>	1059	15.8	405	6.6	654
Messaed	1222	13.8	769	9.53	1053	<b>Alger</b>	1059	14.2	666	10.1	393
Dar chioukh	1716	12.1	309	1.82	1407	<b>Medéa</b>	730	10.4	225	2.71	505
Hassi bahbah	1493	12.7	814	8.61	679	<b>Adrar</b>	638	8.8	154	1.16	484

Source : RGPH 2008.

D'après le tableau N° 10 représentant le mouvement migratoire montrant que :

Les plus grands nombres des migrants vers la commune de Djelfa selon les communes de la wilaya est de la commune de Charef, Messaed, Dar chioukh, Hassi bah bah. L'avantage de ces communes est dans leur emplacement pas loin de chef-lieu, cela prouve que la commune de Djelfa est attractive a cause de sa situation géographique et administrative comme chef-lieu de la wilaya.

Le nombre des migrants des wilayas de Msila, Alger, Médéa et Adrar dans la période 1998/2008 représente presque la moitié de nombre total des migrants accueillis vers la commune de Djelfa selon les wilayas. Cela est dû à sa situation stratégique par rapport au territoire national en général.

## 2.2. Structure de la population

La structure de la population est un aspect important, car ce critère quantitatif et qualitatif de la population (la structure par âge et sexe), nous permet de connaître les capacités humaines dans chaque catégorie et de mieux prévoir les besoins futurs à satisfaire en matière d'équipements et emploi.

**2.2.1. Structure de la population par sexe et par âge**

La structure d'âge de la population dénote une forte jeunesse de la population.

La structure par sexe : permet de connaître l'équilibre entre les deux sexes.

Selon le tableau N°11 et le graphe N°07 : qui suit, de première classe (0 - 4ans) le nombre de personnes recensées est de 38202 personnes, soit 13,25% de la population totale de la commune recensées à 288228 habitants, pour la classe de (5 - 9ans) le nombre des enfants est le plus grands avec 16347 garçons contre 15689 filles, ensuite la tranche d'âge de (10- 14ans) avec 16652 garçons et 15897 filles.

Le nombre des deux sexes va diminuer avec chaque tranche d'âge jusqu'à 85ans compte 892 personnes, soit 0,31 % de la population de la commune.

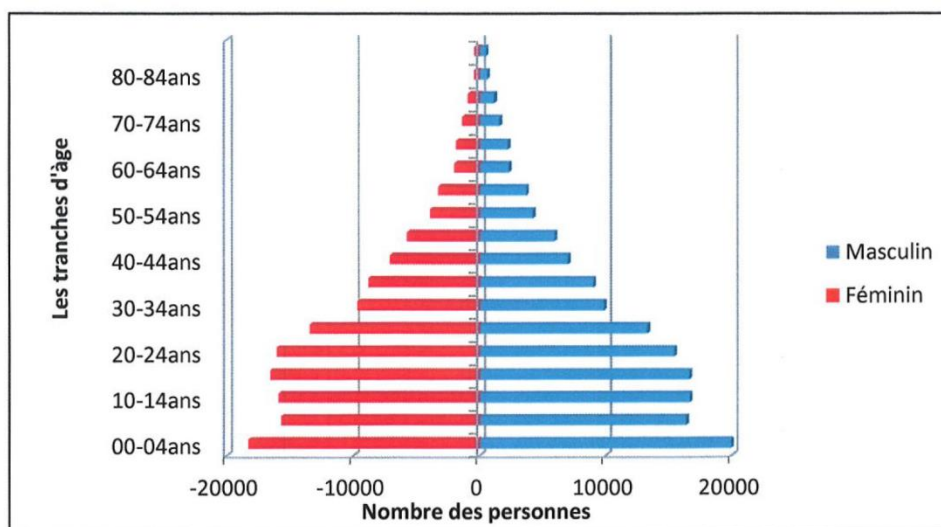
Le nombre des garçons est toujours plus élevé sauf dans la catégorie entre (30 - 49ans) le nombre des filles est major

Tableau N°11 : Répartition de la population par âge et par sexe.

Tranchée d'âge	Masculin		Féminin		Total	
	Total	%	Total	%	Total	%
<b>00-04ans</b>	19922	13,60	18280	12,90	38202	<b>13,25</b>
<b>05-09ans</b>	16347	11,16	15689	11,07	32036	<b>11,11</b>
<b>10-14ans</b>	16652	11,37	15897	11,21	32549	<b>11,29</b>
<b>15-19ans</b>	16605	11,34	16579	11,70	33184	<b>11,51</b>
<b>20-24ans</b>	15412	10,52	16037	11,31	31449	<b>10,91</b>
<b>25-29ans</b>	13287	9,07	13438	9,48	26725	<b>9,27</b>
<b>30-34ans</b>	9856	6,73	9674	6,82	19530	<b>6,78</b>
<b>35-39ans</b>	9018	6,16	8811	6,22	17829	<b>6,19</b>
<b>40-44ans</b>	7014	4,79	7098	5,01	14112	<b>4,90</b>
<b>45-49ans</b>	5936	4,05	5770	4,07	11706	<b>4,06</b>
<b>50-54ans</b>	4218	2,88	3926	2,77	8144	<b>2,83</b>
<b>55-59ans</b>	3685	2,52	3267	2,30	6952	<b>2,41</b>
<b>60-64ans</b>	2288	1,56	2007	1,42	4295	<b>1,49</b>
<b>65-69ans</b>	2232	1,52	1849	1,30	4081	<b>1,42</b>
<b>70-74ans</b>	1558	1,06	1391	0,98	2949	<b>1,02</b>
<b>75-79ans</b>	1132	0,77	946	0,67	2078	<b>0,72</b>
<b>80-84ans</b>	579	0,40	418	0,29	997	<b>0,35</b>
<b>85ans et plus</b>	485	0,33	407	0,29	892	<b>0,31</b>
<b>ND</b>	246	0,17	272	0,19	518	<b>0,18</b>
<b>Total</b>	146472	100	141756	100	288228	<b>100</b>

Source : (RGPH, 2008), D.P.S.B (2014)

Graph N°07 : Pyramide de la répartition de population par âge et par sexe.



### Les grands groupes d'âges

#### ➤ La classe (0-4) ans

Cette classe des enfants représente la population qui n'a pas atteint l'âge de scolarisation, elle englobe 13.25 % du total de la population avec un nombre de 38202 personnes. Elle est la classe la plus touchée par les facteurs naturels de la croissance de la population natalité/mortalité, et la plus sensible vis-à-vis les conjonctures sociales où le degré d'abondance le patronage sanitaire et la lutte contre la malnutrition.

#### ➤ La classe (5-19) ans

Elle représente la population en âge de scolarisation avec 33,91% de l'ensemble de la population, soit 97769 individus. Elle est la classe dont les besoins sont très importants dans les différents domaines tels que l'éducation, la santé, les loisirs, etc.

#### ➤ La classe (20-59) ans

Cette classe des adultes est la plus active de la population, et prend en charge les autres catégories 47,35 %, soit 136447 personnes. Elle rassemble les jeunes à l'âge d'enseignement supérieur, CFPA..., et en l'âge de mariage. Considérée comme déterminante dans l'économie locale, elle englobe la population occupée et celle qui est à la recherche d'un travail et encore c'est la ressource de main d'œuvre, cette classe c'est la base de la société à toutes les domaines (production, protection, construction...), elle a la responsabilité à les classes d'âge (les enfants, les jeunes et les âgés).



➤ > **La classe plus de 60 ans**

Cette classe 5,49% et 15810 personnes, représente l'ensemble des habitants inactive et incapable de travailler et caractérisée par la vulnérabilité et la fragilité, alors il faut abonder les équipements sanitaires et la prévenance et un respect social.

**Tableau N°12 : Les grandes tranches d'âge.**

Tranches d'âge	Sexe masculin		Sexe féminin		Population total	
		%		%		%
0-14	52921	36,13	49866	35,18	102787	35,65
15-19	87319	59,62	86607	61,10	173926	60,36
Plus de 64	6232	4,25	5283	3,72	11515	3,98
<b>Totaux</b>	<b>146472</b>	<b>100</b>	<b>141756</b>	<b>100</b>	<b>288228</b>	<b>100</b>

Source : Calcul approximatif et comparatif des étudiantes.

### 2.2.2. La composition économique de la population

L'étude des caractéristiques socio-économiques de la population a une importance primordiale dans chaque étude visant à planifier et organiser les milieux urbains. Ceci permet de connaître l'état actuel des forces actives de la population, les taux d'activités économiques et leur type, ainsi que les perspectives d'emploi. Les caractéristiques socio-économiques correspondent à deux critères essentiels : la structure économique de la population active occupée et les catégories socioprofessionnelles. La structure économique de la population nous aide à connaître la force de travail et la population inoccupée.

Avant d'entamer l'analyse des données concernant la structure économique de la ville, il est nécessaire de définir les termes recueillis auprès de l'Office National des Statistiques (O.N.S).

#### a. La population active

Elle est représentée par l'ensemble des individus aptes à travailler, dont l'âge se situe entre 15 et 65 ans ; cette population se décompte comme suit :

#### b. Les occupées

Toute personne occupant un poste de travail saisonnier ou permanent rémunéré.

#### c. Les sans travail (chômeurs)

Il s'agit de toute personne ayant déjà travaillé ou en âge de travail et qui est à la recherche d'un emploi. Les inactifs comprennent les enfants (qui ne sont pas en âge de travailler), et les

retraites (qui ne sont plus en âge de travailler).

**d. Le taux d'activité**

C'est le rapport entre la population active et la population totale.

**e. Le taux d'occupation**

C'est le rapport entre les occupées et la population active.

**f. Le taux de chômage**

C'est le rapport entre les chômeurs et la population active, ou alors le solde entre le taux d'activités et le taux d'occupation.

**g. Le taux de charge**

C'est le rapport ou le ratio entre la population totale et la population occupée, c'est-à-dire on cherche combien de personnes sont à charge d'une personne qui travaille.

**2.2.3. Les données générales sur l'emploi**

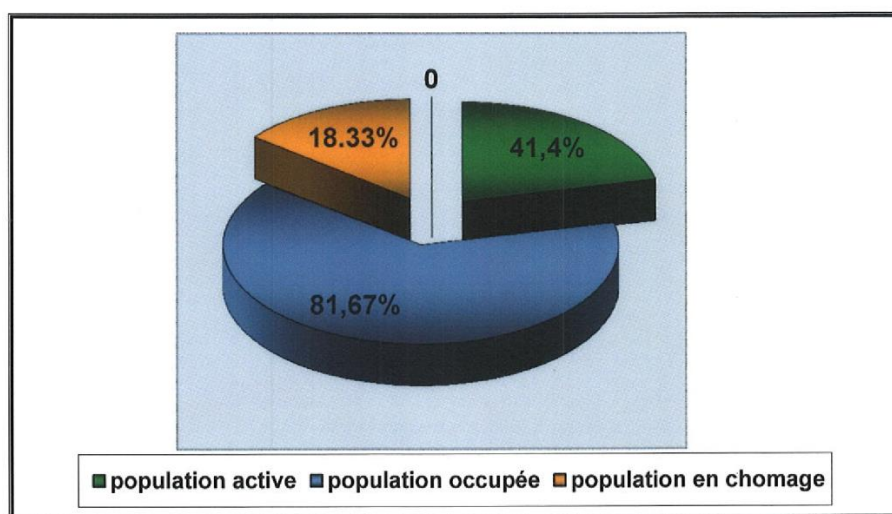
A l'année 2012, la population totale de l'AU était de l'ordre de 361 006 habitants, la population active s'élevait à 76493 habitants soit un taux d'activité à l'ordre de 41,4%. La population occupée s'élevait à 62472 habitants soit un taux d'occupation à l'ordre de 81,67 %. Tandis que la population au chômage a été donc à l'ordre de 14021 habitants avec un taux de 18,33%.

**Tableau N°13 : La composition économique de la population (2012).**

	Population totale	Pop active	Pop occupée	Pop au chômage
<b>Le nombre</b>	361 006	76493	62472	14021
<b>Taux %</b>	100	41,4	81,67	18,33

Source : D.P.S.B ; 2014.

**Graphe N°08 : Répartition de la population active et non active.**



Selon le tableau N°13 et le graphe N°08 la population active dans la commune de Djelfa est estimée à 76493 personnes. Soit un taux d'activité de 41.4% de la population totale de la commune.

La population occupée représente 62472 personnes ce qui donne un taux d'occupation de 81.67% de la population totale de la commune.

Le taux de chômage diminuer dans la commune est estimé à 18.33%.

**2.2.4. Répartition des populations occupée par branche d'activité économique**

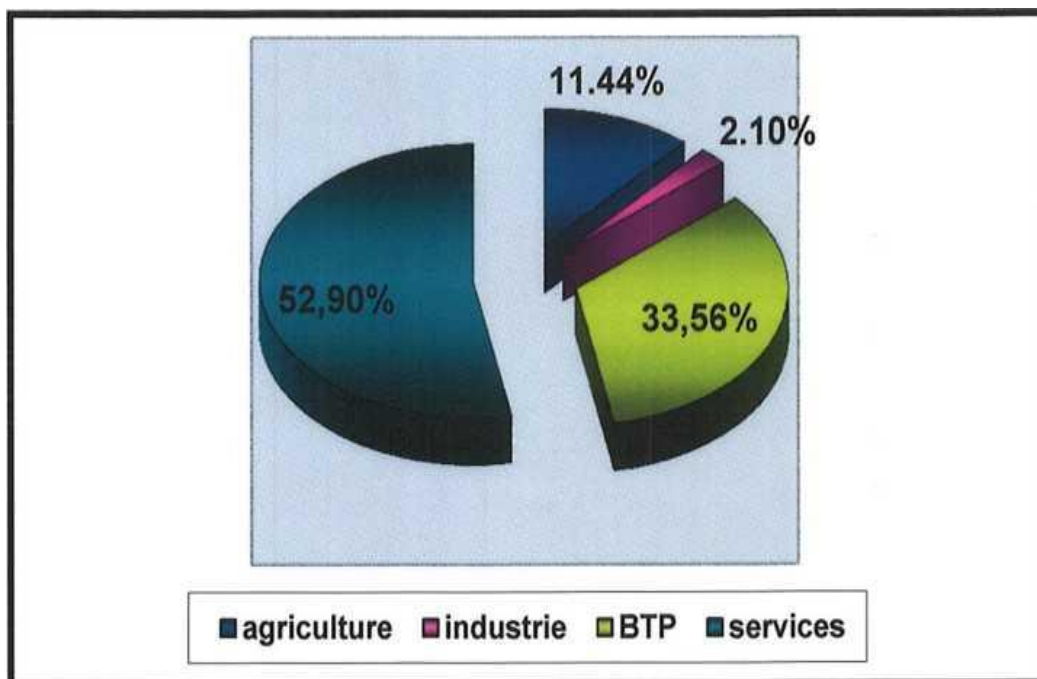
La population occupée, soit 62472 personnes, est répartie par secteur d'activité économique selon ci-après.

*Tableau N°14 : Répartition des occupés par BAE en 2012.*

Branche d'activité	Population occupée	%
Agriculture	7147	11.44%
Industrie	1312	2.10%
BTP	20965	33.56%
Services	33048	52.90%
<b>Total</b>	<b>62472</b>	<b>100%</b>

Source :D.P.S.B; 2014.

**Graphe N°09 : Répartition des occupés par branche d'activité économique.**



D'après le tableau N°14 et le graphe N° 09 on constate que 52.90% de la population occupée (travaille au secteur des services).

Ensuite le BTP, l'agriculture et l'industrie viennent respectivement par 20965 ,7147 et 1312 actifs. En remarque que malgré la commune est à vocation une steppique l'agriculture ne représente que 11.44% de la population active.

### 3.3. Répartition spatiale de la population

La population ne se répartit pas de manière homogène sur l'espace, c'est alors qu'on remarque des zones peuplées et d'autres qui le sont beaucoup moins. Cette répartition se fait souvent selon une logique urbanistique d'installation, où l'on remarque par exemple que les zones d'habitat collectifs renferment un nombre de population supérieur à celles d'habitats individuelles, mais aussi la concentration.

Des résidents se remarque dans les parties de l'espace où se regroupent certains types d'équipement, notamment ceux de services.

Par ailleurs la densité diffère aussi d'une commune à l'autre selon le nombre d'habitats qu'elle renferme par rapport à sa superficie total, et en fonction de cela des normes internationales ont été établis par office mondiale des statistiques en 1990, pour les quelles au- delà, les conditions de vie sont estimées difficiles.

En se basant sur les données du RGPH 2008 et la superficie de la commune, nous arrivons à identifier la densité correspondante.

Densité = le nombre de la population / la superficie totale.

Densité = 288228/542.17

Densité = 531.6 habitants/Krn

Cette hétérogénéité de la densité de la population dans la ville de Djelfa est due à plusieurs facteurs comme la typologie de l'habitat, le niveau de vie, la concentration et la situation des services et des activités...etc.

### 3. ORGANISATION SPATIALE ET CARACTERISTIQUES URBAINES

#### 3.1. Caractéristiques du cadre bâti

Le cadre bâti de la ville de Djelfa est caractérisé par 02 zones différenciées selon la fonction :

- Une zone industrielle unique avec une seule fonction (activités et stockage).
- Une zone urbaine avec plusieurs fonctions que sont l'habitat, les équipements, les espaces libres.

##### 3.1.1. Habitat

En matière d'habitat, le cadre bâti existant se caractérise par une différenciation à deux niveaux : le bâti ancien et le bâti nouveau.

###### 3.1.1.1. Habitat ancien

A ce niveau, il n'y a pratiquement que de l'habitat individuel ; l'habitat collectif n'étant représenté que par la cité de recasement d'urgence construite au début des années 1960.

Cependant, le bâti ancien recoupe deux catégories : l'habitat traditionnel et les constructions européennes. Ces dernières, peu nombreuses en fait, sont caractérisées par des constructions fermées, isolées les unes des autres, et généralement précédées ou entourées d'un jardinet.

L'habitat traditionnel, représentant d'ailleurs l'essentiel du tissu urbain du centre-ville, s'en différencie nettement dans le sens où les maisons sont accolées les unes aux autres et s'ouvrent directement dans la rue. En règle générale, leur conception interne consiste en un certain nombre de pièces réparties autour d'une cour intérieure leur procurant l'air et la lumière.

Le bâti ancien est généralement réalisé en dur. L'exception demeure le quartier Bordj, situé initialement en dehors de l'agglomération, composé essentiellement de constructions précaires: absence de structure et murs porteurs en agglomérés de terre.

###### 4.1.1.2. Habitat nouveau

Il est composé d'habitat individuel ou semi collectif, et d'habitat collectif.

###### a. Habitat individuel et semi collectif

Il est pratiquement le fait du secteur privé, si l'on excepte les deux groupes semi collectif des cités Chaabani et Chaounane. En effet, il faut noter que durant les deux premières décennies qui ont suivi l'indépendance, l'Etat n'avait pas les moyens de s'occuper de financer

la réalisation de logements, et la croissance du tissu urbain sera due exclusivement à l'auto construction privée. Elle se fera dans le sens Bendjerma, Bab Charef, Daya, et Nouvelle mosquée principalement.

Après la création de la wilaya, on assiste à la fois à un exode massif des populations rurales vers le chef-lieu et à un début de prise en charge du problème du logement par l'Etat. Ce sera le début des ensembles d'habitat collectif.

Mais comme les moyens matériels et financiers ne permettent pas de faire face à l'acuité des besoins, d'une part, et que d'autre part l'Etat a nationalisé en 1975 les terrains à bâtir, un phénomène nouveau a émergé : les constructions illicites réalisées pour la plupart en dehors du périmètre de l'agglomération. C'est ainsi qu'un nouveau type d'habitat individuel est né qui va représenter un problème permanent aux autorités durant longtemps. Ces constructions illicites sont regroupées en plusieurs îlots répartis surtout à l'ouest de périphérie urbaine et qui s'appellent : Bloc 40, Chaoua, CaidAissa, Foussha, Bensaid, Bernada.

Il s'agit souvent de constructions réalisées en dur certes mais qui ne respectent pas généralement les normes de constructions ni celles de l'hygiène. En outre ces cités parfois très étendues ont longtemps posé le problème de l'inexistence de réseaux de distribution d'eau, d'électricité, d'assainissement, etc....

#### **b. Habitat collectif**

Comme on l'a dit, ce type d'habitat n'a pratiquement été lancé qu'après la création de la wilaya, et il est entièrement réalisé par l'Etat sous forme de logements sociaux locatifs de l'Office de la Promotion de la Gestion Immobilière (OPGI).

On distingue trois grandes étapes dans la création de ce parc public de logements :

- 1974-1984: 1600 logements (cités Haoues-Cheguevara, Benrebih, Ain Chih).
- 1984-1994 : 2800 logements (cités 5 juillet, Boutrefis, la gare).
- 1994-2007 : 3900 logements (cités des Jardins, Wiam, Ain Serar).
- 2007-2011 :3530 logements (cités des Jardins, ben labiad,bahrara).

On notera que la moitié du parc logements collectifs a pratiquement été réalisée durant la dernière décennie, et cela dénote en particulier une nette correspondance quantitative et qualitative des moyens de réalisation. (P.O.S. N°03, phase 01, 2002).

4.1.1.3. Evolution du parc du logement

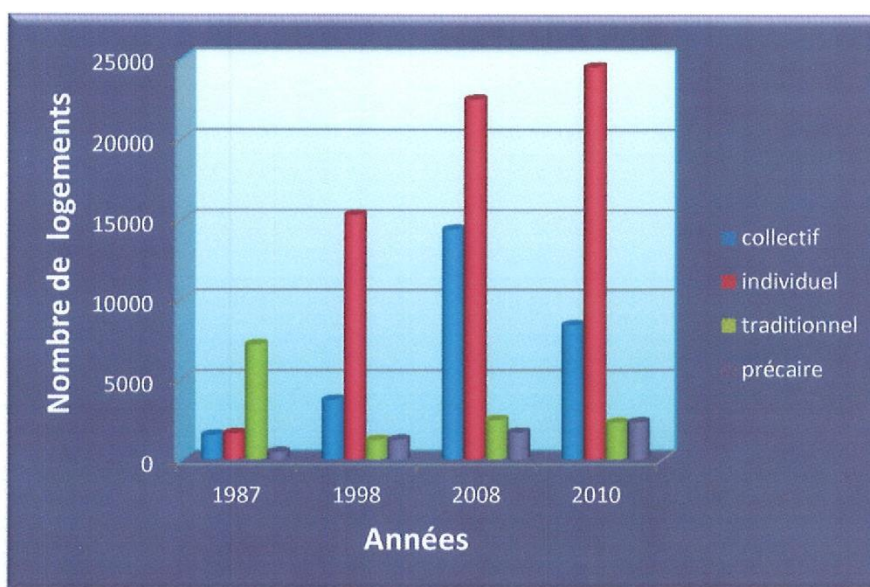
L'exode rural et la stabilisation dans la ville, ces deux éléments influents sur l'évolution du parc du logement de façon importante au cours de la période (1987- 2010), comme le tableau N° 15 le montre :

**Tableau N°15 : Evolution du nombre des logements selon les types d'habitats (1987-2010).**

Années Types d'habitat	1987		1998		2008		2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Collectif	1546	13.87	3729	17.22	14386	35,07	8417	21,59
Individuel	1641	14.73	15298	70.60	22464	54,76	24457	62,73
Traditionnel	7212	64.73	1222	5.64	2472	6,02	2284	5,86
Précaire	477	4.28	1242	5.73	1698	4,13	2332	5,98
<b>Total</b>	<b>11141</b>	<b>100</b>	<b>21653</b>	<b>100</b>	<b>41020</b>	<b>100</b>	<b>37490</b>	<b>100</b>

Source : O.P.G.I de la ville de Djelfa» (2014).

**Graphe N°10 : Evolution du parc de logement selon le type d'habitat dans la ville de Djelfa entre 1987 et 2010.**



**Tableau N°16 : Parc logements au RGPH 2008.**

COMMUNE	Parc logements RGPH 2008			
	ACL	AS	ZE	Total

COMMUNE	Parc logements RGPH 2008			
DJELFA	42469	1736	1643	45848

Source : D.P.S.B ; 2014.

L'augmentation du < nombre de logement s'explique par :

- La forte demande en logement.
- La libéralisation du marché foncier après la loi d'orientation foncière 90/29.

#### 4.1.1.4. Indicateurs de densité des habitations

La densité d'occupation par logement est représentée par le taux d'occupation de logement (TOL) et le taux d'occupation par pièce (TOP), ces taux d'occupation caractérisent le degré d'occupation du logement, par rapprochement du nombre de pièces qu'il comporte.

##### a. Taux occupation par logement (TOL)

Le TOL est le rapport entre le nombre de population et le nombre de logements. Le tableau suivant montre l'évolution du taux d'occupation par logements au niveau de la ville de Djelfa.

**Tableau N° 17 : L'évolution du taux d'occupation par logement dans la ville de Djelfa.**

Années	Nombre d'habitants	Nombre de logement	Taux d'occupation de logement (TOL)
1987	89090	11141	<b>7.99</b>
1998	164126	28248	<b>5.81</b>
2008	<b>288228</b>	<b>45848</b>	<b>6.28</b>

Source : (RGPH), D.P.S.B de la ville de Djelfa + calcul des étudiantes.

A partir de ce tableau, On remarque que le taux d'occupation par logement dans la ville de Djelfa. Pour l'année 1987, est très élevée 7.99% et ça en comparaison avec le taux national de la même année (7.58%). En 1998, le taux d'occupation par logement a baissé à un 5.81% et qu'est en dessous du taux national (TOL) de la même année (7.14%). Puis il augmente en 2008 (6.28%). Le taux d'occupation par logement (TOL) dans la ville de Djelfa est élevé comparé au taux (TOL) exemplaire appliqué par le centre national pour l'étude et la recherche en urbanisme évalué à 6 personnes par logement.



**b. Taux occupation par pièce (TOP)**

Indicateur clé, le taux d’occupation par pièce exprime le degré du confort, c’est le rapport entre le nombre de population et le nombre de pièces.

Le tableau ci-dessous représente l’évolution du taux d’occupation par pièce.

*Tableau N° 18: L’évolution du taux d’occupation par pièces.*

Nbre de la population	Nbre de pièce	TOP
288228	137544	2.09

*Source : (RGPH) 2008+D.P.S.B de Djelfa 2014.*

Selon RGPH de 2008, la ville de Djelfa est occupée par une population totale qui est de 288228 habitants, son parc de logement est constitué de 137544 pièces, le TOP est de 2.09 personnes/pièces, est un taux encourageant puisqu’il est presque égale à celui préconise par le CNERU qui de 02 personnes/ pièce.

**3.1.2. Les équipements dans la commune de Djelfa**

**3.1.2.1. Equipement éducatif et universitaire**

Ces dernières années, ce secteur a particulièrement retenu l’attention de l’Etat qui a consacré d’importants efforts financiers pour la création de nouveaux établissements au niveau de la ville. La situation du secteur se présente aujourd’hui comme les tableaux suivent:

**Tableau N°19 : Equipement scolaire de la commune de Djelfa du cycle primaire.**

Commune	Nombre écoles		Nbre s/ de classe		Groupes Pédago	NB d’élèves		Nombre d’enseigs	Dont enseign-antes	TOC	Taux encad %
	Total	Capacité	Total	Dont Utilisées		Total	Filles				
Djelfa	93	39360	984	908	983	33492	16623	1152	673	36,89	29,07

*Source : D.P.S.B, 2014.*

D’après le tableau N°19 nous remarquons que le nombre d’établissements est de 93 établissements, comprenant 908 d’une capacité d’accueil estimée à 33492 élèves d’une moyenne de 36.89 élèves par classe. Cette moyenne a connu un bond qualitatif important puisqu’elle était de 60 élèves par classe en 1999.

**Tableau N°20 : Equipement scolaire de la commune de Djelfa du cycle moyen.**

Commune	Nombre établissements	NB d'élèves		Nbre enseignants	Salles de classe	TOC	Taux encad %
		Total	Filles				
Djelfa	36	23698	1152	649	649	36,5	36,51

Source :D.P.S.B, 2014.

La ville dispose de 36 établissements bien repartis à travers les cités. Ils renferment à 649 salles d'étude d'une capacité d'accueil estimée à 23698 élèves soit une moyenne de 36.51 élèves par classe et qui demeure encourageante par rapport à son homologue de wilaya estimée à 41.1 élèves par classe.

**Tableau N°21 : Equipement scolaire de la commune de Djelfa du cycle secondaire.**

Commune	Nombre Lycées	Capacité Lycées	NB d'élèves		Nbre enseignants	Nombre total des classes	Groupes pédago	TOC	Taux encad %
			Total	Filles					
Djelfa	16	9960	9687	5344	561	332	323	29,18	17.27

Source. •D.P.S.B, 2014.

Il dés pose de 16 établissements d'une capacité d'accueil estimée à 9687 élèves répartis sur 332 salles soit une moyenne de 29.18 élèves par classe.

**Tableau N°22: Taux de scolarisation.**

Commune	6 ans		Effectifs scolarisés 6-15 ans			Taux de scolarisation			16-19 ans	
	Effectifs	Taux de scolarisa	Tot al	Mascu lin	Fémi nin	Tot al	Mascu lin	Fémi nin	Effecti fs	Taux de scolarisa
Djelfa	6407	98,24	571	29044	28146	92,	93,35	91,42	9687	48,54

Source:D.P.S.B, 2014.

De son côté, le secteur de l'enseignement supérieur a connu également une évolution en croissance rapide puisque inexistant il y a moins de 20 ans, il réunit maintenant des effectifs permettant sous peu d'ériger le centre universitaire en université pleine. Le tableau suivant donne un aperçu sur l'état l'encadrement du secteur.

**Tableau N°23 : Equipements de l'enseignement supérieur dans la ville de Djelfa 2014.**

Construction	Nombre	L'encadrement	Nombre	Etudiant		
				Cycle long	Cycle court	Cycle LMD
<b>Université</b>	01	Professeur	01			
<b>Instituts</b>	08	Maître de conférences A	14	12761	3443	4265
<b>Bibliothèques</b>	08	Maître de conférences B	12	<b>Total 20469</b>		
<b>Bibliothèque central</b>	01	Maitre d'assistants A	109			
		Maitre d'assistants B	226			
		<b>Total</b>	<b>362</b>			

Source : U.D, 2015.

**• Centre de formation professionnelle**

La ville de Djelfa dispose de trois centres de formation professionnelle et un institut pour la formation paramédicale avec une capacité de 1050 places pédagogiques et un nombre des stagiaires considérables d'environ 1225.

**3.1.2.2. Equipement sanitaire**

Parce que la ville de Djelfa et le chef-lieu de la wilaya elle dispose de :

- Un (01) hôpital créé en 1987, avec 240 lits, en 2013 on a 1086 lits.
- Huit (08) polycliniques : Ain Chih, bureau arabe, Boutrefis, Falah Bab Boussaâda, Ain serrar, Bordj, Bendjermain , OuledOubidallah.
- Trois (03) centres de santé : Ben Djerma, Cité el bordj, Boutrefis.
- Quatre (04) salles de soin : 100 maisons, 5 juillet, AinZina, ElWiam.

**Tableau N°24 : Les établissements Publics Hospitaliers.**

Etablissements	Nombre de lits	Personnes médicales (Nombre)					Effectif administratif
		Médecins spécialisés	Médecins généralistes	Chirurgiens	Sages-femmes	Agents paramédicaux	
EPH Djelfa	284	41	65	00	00	312	71

2015 , D.P.S.B . Source

## 4.I.2.2. Les équipements administratifs

Ce sont tous les organismes qui offrent des services gratuits ou semi-gratuits aux citoyens puisque la commune de Djelfa est chef-lieu de la wilaya. Pour cela elle s'approprie la majorité des infrastructures administratives. Ces derniers consomment un grand espace surtout au centre-ville. Au nombre total de 83, les équipements administratifs sont repartis dans la ville comme le montre le tableau N°25.

Tableau N° 25: Equipements administratifs dans la ville de Djelfa.

Les équipements	Nombre	Situation
<b>Chef-lieu</b>	01	<b>Cité 5 juillet</b>
<b>Daïra</b>	01	<b>Cité Ben taïba</b>
<b>Centre d'APC</b>	01	<b>Centre-ville</b>
<b>Branche de commune</b>	06	<b>Cité Ain Chih. Cité 100 maison Cité 5 juillet. Cité Bab el Charef Boutrifis, Wiam</b>
<b>Centre de post et transport</b>	02	<b>Centre-ville</b>
<b>Branche de post et Transport</b>	07	<b>Cité berbïh. Cité aïnchih. Cité boutrific Cité 100 maison. Cité 5 juillet Cité wiam. Bloc 40</b>
<b>Gendarmerie</b>	03	<b>Cité aïnchih. Cité boutrific. Cité berbïh</b>
<b>Centre de commissariat</b>	01	<b>Djelfa eljadida</b>
<b>Police urbaine</b>	07	<b>Cité 100 maison, Cité aïnchih, Cité berbïh Cité colonel chabani, Cité el hawass Cité 5 juillet, Cité el wiam</b>
<b>Pompier</b>	02	<b>Cité berbïh, Cité daïa</b>

		Cité Saada 02, Centre-ville 02 Cité gunnani 01, Cité
Les bancs	08	bendjermain 01 Cité massdjed el djadid 01 Cité 5 juillet 01
Les assurances	03	Centre-ville, Cité gunnani R N 01 Cité colonel chabani
Les directions	37	Mohammed boudief 12, Centre-ville 08 Cité 5 juillet 08, Cité berrbih 03 Cité bilanbrag 03, Cité ainchih 02 Cité boutrifis 01
Les équipements Culturels	04	centres culturels, maisons de jeunes, bibliothèques + 03 en cours de réalisation (Berrbih, 05 juillet, boutrifis). Salle de cinéma

*Source : service technique de la commune de Djelfa 2015.*

### 3.1.2.3. Autres équipements

#### a. Equipements sportifs

- La ville de Djelfa possède ;
- Un (01) Complexe sportif d'une capacité d'accueil de 2500 spectateurs à la cité du 5 juillet ;
- Deux (02) Salles de sport polyvalentes à la cité de Chaabani ;
- Deux (02) piscines : piscine couverte d'une capacité d'accueil de 300 personnes à cité 05 juillet, piscine en centre-ville ;
- Un (01) stade a la cité Bendjerma;
- Trois (03) aires de jeu : cite Al falah, cite nouvelle mosquée, ainchih ;
- Six (06) stades matico : 05 juillet, Djoudaneembarek, Aissa el kaid, Ain srar, évitement berrbih, cité Koueit. (L'APC, 2015).

#### b. Equipements culturels

- Trois (03) centres culturels ;
- Quatre (04) maisons de jeunes ;
- Trois (03) bibliothèques + 03 en cours de réalisation (Benrbih, 05 juillet, boutrifis) ;
- Un (01) Salle de cinéma. (L'APC, 2015).

#### c. Equipement religieux

- 49 mosquées : capacité d'accueil est 42440 personnes.

- Huit (08) salles de prière : capacité d'accueil est 1480 personnes.
- Une (01) école coranique : situé au rue Abdallah Brahim, avec une capacité d'accueil de 90 élèves ;
- Six (06) cimetières : El khadra, Chrétienne, et Juive (100 maisons), El abazize (Berrbih), El madjhoda (Bernada), Ain chih, Benat bellakhal, Echouhada (vers Boussaâda). (Source : **D.P.S.B ; 2015**).

**d. Offres touristiques**

La Wilaya de Djelfa contient 21 hôtels, actuellement, 16 hôtels exploités et les cinq restent sans exploitation.

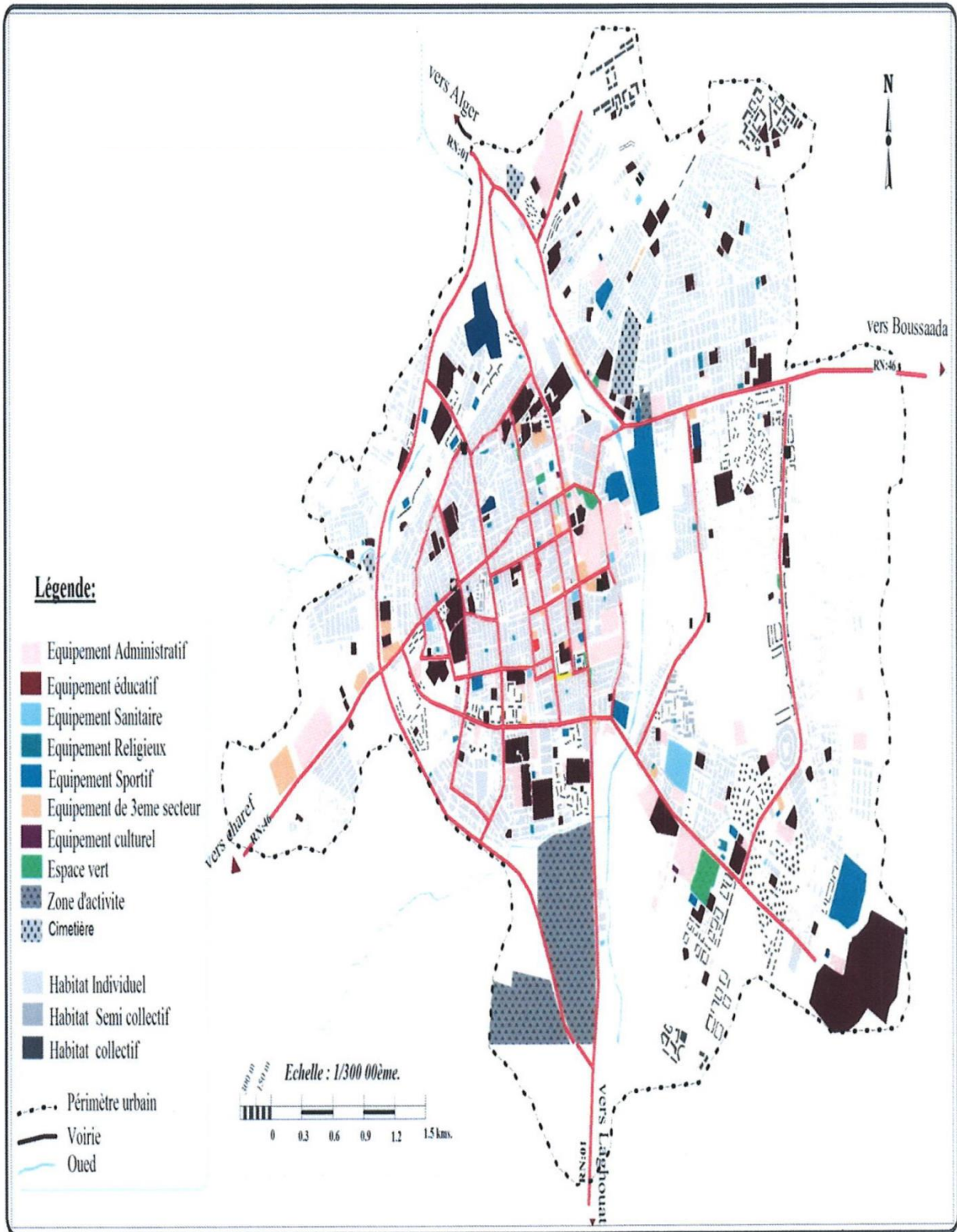
Les grands hôtels de la ville sont :

- Hôtel El Emir.
- Grand Hôtel Le Naili: 28 chambres et 04 suites de prestige aux décors pittoresques.
- Hôtel Mehdi.
- Hôtel SidiNail.
- Hôtel Dar Zaki.
- Hôtel Es-Salem.

**e. Infrastructures postales**

- Agences postales : 09.
- Société populaire : 15.
- Banques : 5.
- Bureaux plein exercice : 10

Carte N°03 : Répartition des lotissements dans la ville de Djelfa.



Source: Service technique d'APC de Djelfa 2011

**Caractéristiques du cadre non bâti**

**4.2.1. Réseaux divers**

**a. Alimentation en électricité et gaz**

L'alimentation de l'électricité de la ville de Djelfa se fait grâce à trois lignes 220 KV venant de Hassi R'Mel, Berrouaghia et M'sila, Ces lignes se rencontrent dans la station de transformation électrique si au sud de la ville et duquel partent plusieurs lignes à moyenne tension pour alimenter les différentes villes de la wilaya ainsi que toutes les cités de la ville. Quant au gaz de ville, elle est approvisionnée en gaz à moyenne et faible pression à partir du canal principal qui passe à l'est de la ville.

**Tableau N°26 : Situation du réseau électrique au 31/12/2013.**

Situation du réseau électrique au 31/12/2013

Commune	Longueur Totale (Km)	Dont Moyenne Tension (Km)	Dont Basse Tension (Km)
Djelfa	605	198	407

*Source D.P.S.B, 2015.*

**Tableau N°27 : Les nombres des foyers raccordés et non raccordés de chaque réseau et les taux globales.**

Commune	Nombre de foyers raccordés à l'électricité	Taux global de raccordement à l'électricité	Nombre de foyers raccordés au réseau gaz naturel	Taux global de raccordement en gaz naturel	Nombre de foyers non raccordés au réseau gaz naturel
Djelfa	44853	97	41525	90	4741

*Source : D.P.S.B, 2015.*

La ville est alimentée à partir d'une ligne moyenne tension, le taux global d'électrification au niveau de la ville est environ de 97% soit 44853 foyers raccordés.

La ville est alimentée en gaz naturel du canal principal qui passe à l'est de la ville, le taux global de gaz au niveau de la ville est environ de 90% soit 41525 foyers raccordés.



**b. Réseaux hydrauliques**

**Tableau N°28 : Taux de raccordement AEP et Assainissement.**

Commune	Réseau (Km)	Nombre de foyers raccordé	AEP		Réseau (Km)	Assainissement	
			Taux Raccordement	Dotation l/j/hab		Nombre de foyers raccordé	Taux Raccordement
Djelfa	435,13	49830	96	105	220,76	49830	95

Source : D.P.S.B de Djelfa 2015.

➤ **Taux de raccordement en eau potable de 96% avec un débit de 105 L/J/Hab.**

La ville est approvisionnée par un réseau long de 435,13 Km raccordant ainsi plus de 96% des cités de la ville. Elle dispose de 29 châteaux d'eau d'une capacité globale estimées à 36050 mètres cube d'où une part de 180 litre /jour par personnes.

➤ **Taux de raccordement d'assainissement 95%.**

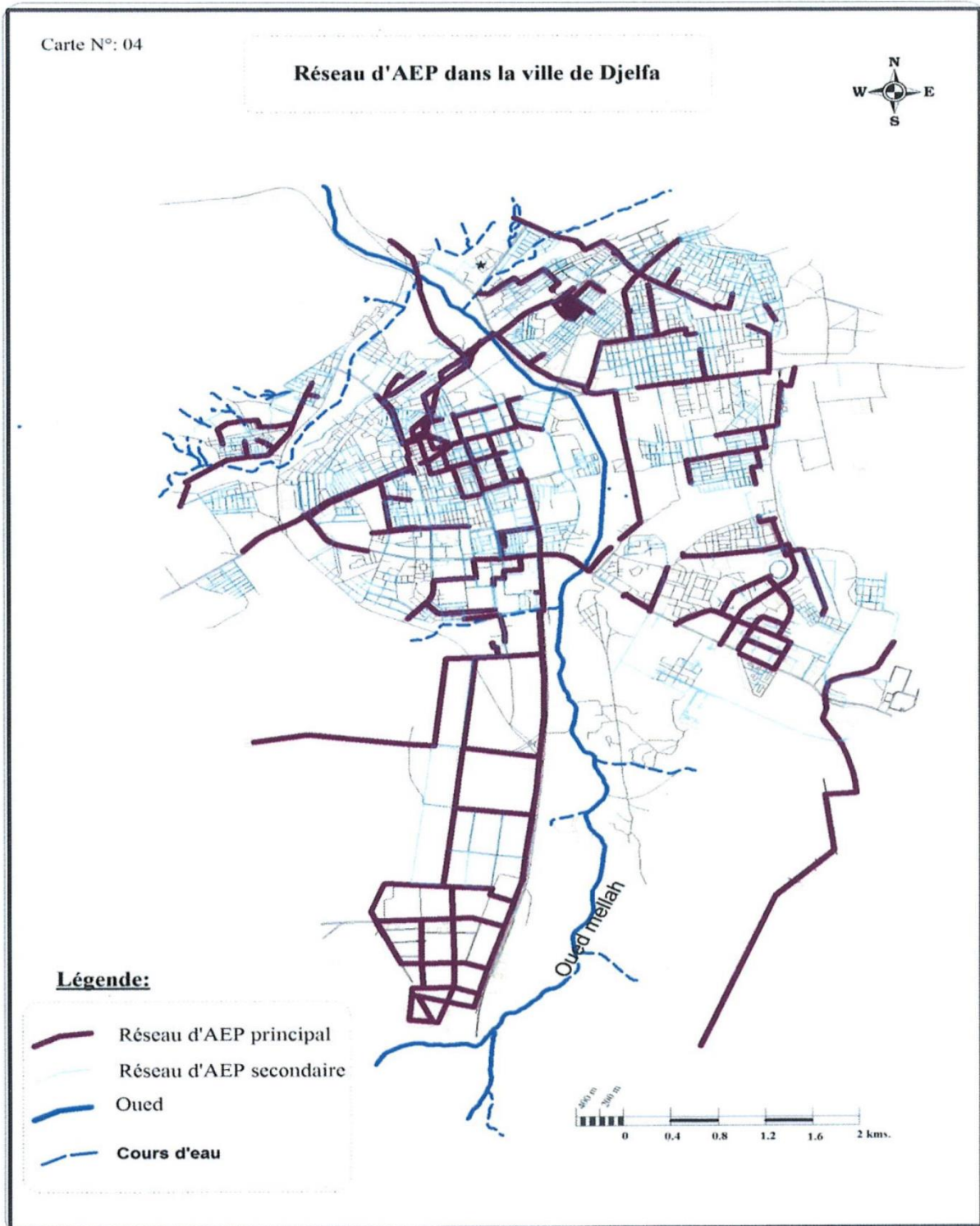
La ville Dispose de deux réseaux à système unifié long de 220,76 Km, avec un taux de raccordement est de 95 %. L'un sert le coté est de la ville (la rive est d'oued mellah), l'autre sert la rive ouest pour déverser dans le canal principal parallèle à oued mellah. Puis les deux se déversent dans la station d'épuration des eaux usées située au nord de la ville.

**Tableau N°29 : Les infrastructures hydrauliques.**

Commune	Nombre de forages en exploitation (AEP)	Volume alloué en Hm <sup>3</sup> /an	Réservoirs et châteaux d'eau existants	Capacités des Réservoirs et châteaux d'eau existants m <sup>3</sup>
Djelfa	22	19,8838	29	36050

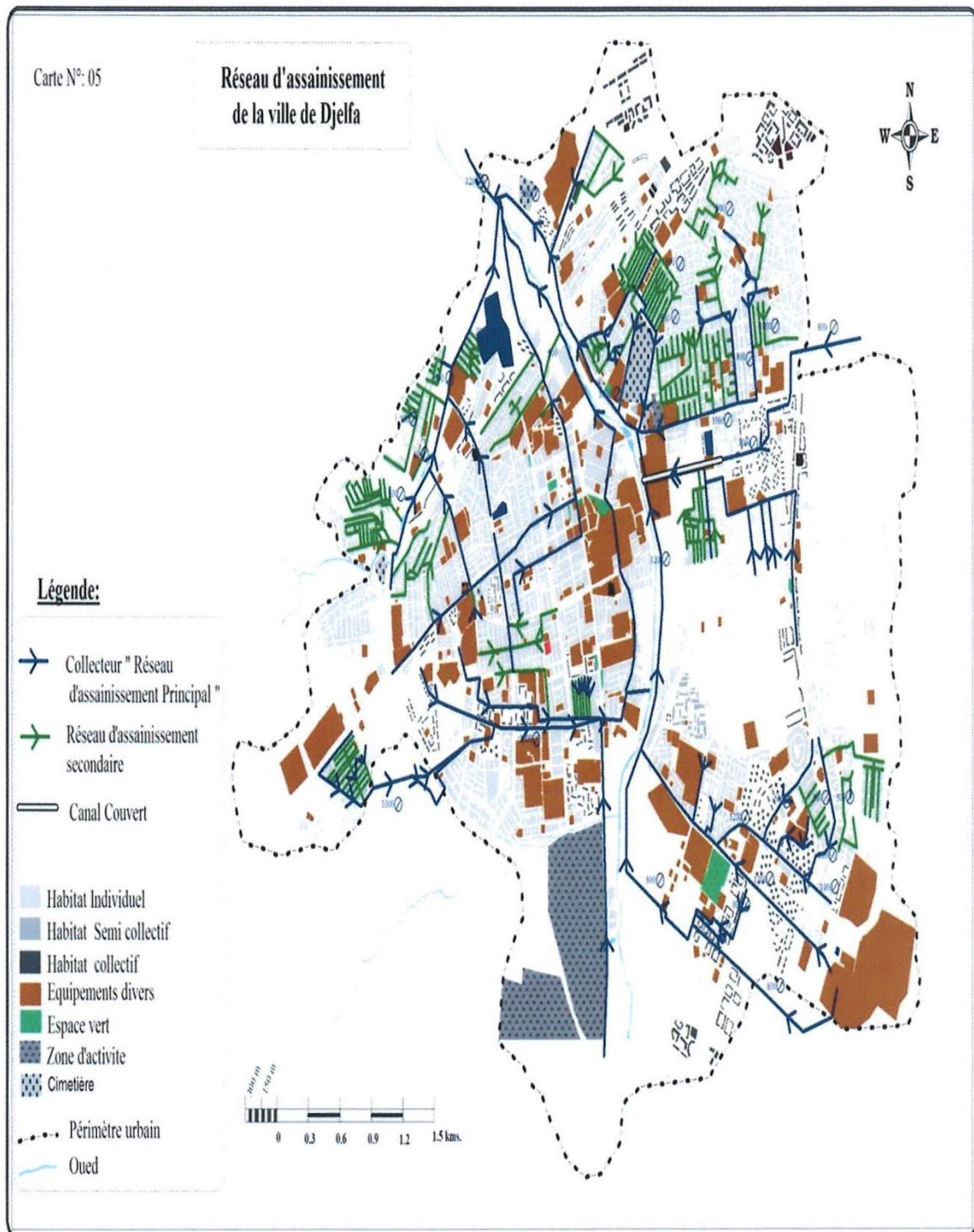
Source D.P.S.B, 2015.

Carte N°04 : A.E.P de la ville de Djelfa.



Source: Direction de HW

Carte N°05 : Réseau d'assainissement de la ville de Djelfa.



#### 4.2.2. Réseaux et Infrastructure de base

Le réseau représente support fondamental pour la concrétisation des objets attendus en matière d'organisation de l'espace.

Considérée comme des artères assurant les communications et les différents déplacements à travers les multiples points géographiques de la commune.

Ils jouent un rôle important dans le développement du cadre bâti de la ville et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

**Tableau N°30 : Réseau routière de la commune de Djelfa.**

Longueur totale du réseau routier (Km)	Longueur Routes Nationales (Km)	Longueur Chemins de Wilaya (Km)	Longueur totale des Chemins Communaux (Km)	Longueur Chemins Communaux revêtus (Km)	Longueur Chemins Communaux non revêtus (Km)	Longueur des Pistes (Km)	Densité routière (km/km <sup>2</sup> )	Nombre d'ouvrage d'art
262	98	94	53	40	13	17	0,48	5

Source : D.P.S.B ; 2015.

##### 4.2.2.1 Voiries

Ils se composent de routes d'importance variable passant des soutiers à d'autres et ce selon la fonction qu'elle remplit à l'intérieur de la ville, puisque la route n'est qu'un moyen au service de l'homme et son économie.

**Tableau N°31 : Etat des voiries de la commune de Djelfa (2008).**

Classe	Voiries principales	Voiries secondaire	Voiries tertiaire	Voiries tertiaires <b>En cours</b>
Bon	590.20	374	22	106.20
%	58	73	5	29
Moyen	272.80	87	224.50	34.40
%	27	17	50	9
Mauvais	147.50	49.50	198.50	222.50
%	15	10	45	61
Total	1010.50	510.50	445	363.10

Source : D.T.P ; 2015.

A propos de la voirie urbaine de la commune de Djelfa, le total est 190 Km revêtus dont 60 Km en bon état, 40 Km en moyen état, et 90 Km en mauvais état sans compter les pistes évaluées à 90 Km.

La commune de Djelfa est desservie par une ligne de chemin de fer qui n'est pas

fonctionnelle. Cette ligne qui reliait Djelfa à Blida en voie étroite, doit être reconstruite en principe à compter de cette année en voie normale et voir son tracé modifié pour aboutir à Bou Medfaa.

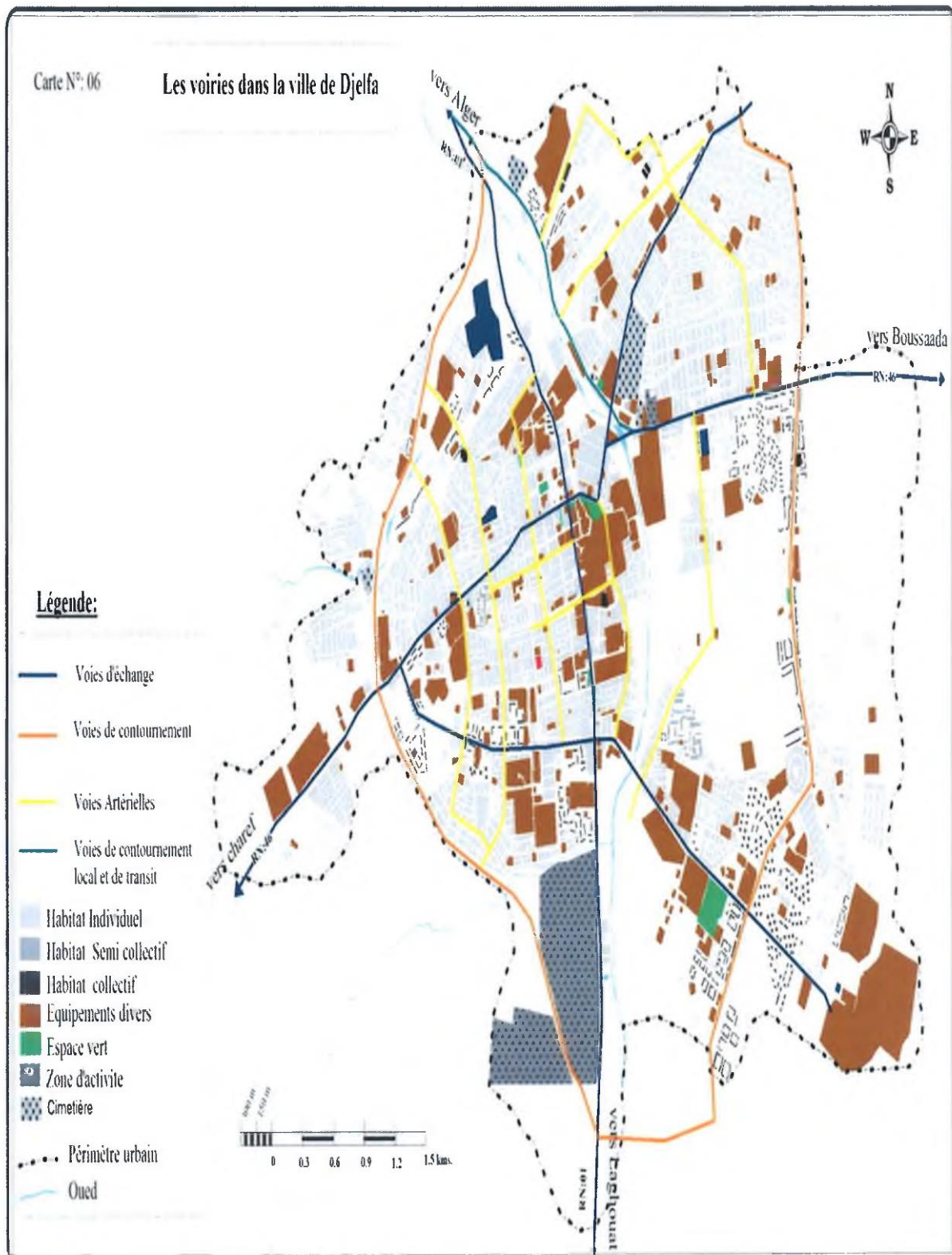
Les axes traversant la commune sont :

- **La RN 01 :**
  - Relier Djelfa à Alger en Nord et à Laghouat en Sud.
  - Structurer le noyau ancien.
  - Axe de transit marqué par une double voie
- **La RN 46 :**
  - Relier Djelfa à BOUSSAADA en EST et à CHARFE en Ouest.
- **Chemins de wilaya (CW164 - CW49) :**
  - Qui relie le chef-lieu et le reste de la commune.

#### **Les nœuds majeurs**

- **Le nœud de l'entrée de la ville :** C'est l'intersection de la RN01 avec les voies secondaires pour relier les autres entités, il annonce l'accès de la ville,
- **Le nœud de la sortie de ville :** Il annonce la sortie du chef-lieu de la wilaya ce nœud aussi reste peu matérialisé.
- **Le nœud au centre de ville :** Nœud important parce que l'intersection de la RN01 avec la RN 46 et située en centre la ville.
- **Les nœuds mineurs :** A l'intérieur de la ville, ils marquent l'intersection des axes de circulation majeure dans la ville.

Carte N°06 :Les voiries dans la ville de Djelfa.



Source: Direction de transport

### Conclusion

Etant donnée sa situation géographique, la commune de Djelfa est un carrefour important, elle occupe une place au milieu du pays, et traversée par la route nationale N°1 qui lie Alger avec le sud du pays, ainsi que la route N°46 qui lie les deux villes Djelfa et Boussaâda.

D'après l'analyse de milieu physique de la commune et leurs caractéristiques, on peut extraire quelques informations générales :

- Le relief est généralement haut, son extrême altitude atteint 1489 m .la surface de ses montagnes est estimée à un tiers de sa surface globale.
- La géotechnique du sol a capable de recevoir les projets urbains.
- Cette région stable contre le séisme.
- Il y a des terres agricoles biens avec une production divers et constituent une enceinte (servitude) naturel contre l'étalement urbain surtout les terres bien produisant.
- La précipitation est faible pour satisfaire les besoins des cultures.

Selon les analyses démographiques qui permettent d'identifier certains problèmes et de mettre en place des solutions et elle est un outil important de prévision pour le futur. La démographie ne porte pas seulement sur le nombre de personnes, elle permet aussi de mieux connaître la population et ses caractéristiques (l'âge, la profession, les conditions de logement, le mode de transport ...etc.). Il fournit donc des statistiques et doit être effectué périodiquement pour permettre la mise à jour de ces informations. Les statistiques fournies par un recensement permettent à mener des politiques économiques ou sociales plus adaptées à la situation démographique. Il peut ainsi décider de construire, dans tel ou tel quartier, des logements ou des infrastructures (telles que des écoles ou des crèches s'il apparaît que la population de jeunes enfants augmente), ou encore d'améliorer les transports publics...etc. C'est pour cette raison que le recensement, placé sous la responsabilité de l'État, est obligatoire, tous les citoyens doivent y répondre.

A partir de ça on peut extraire quelques informations sur la zone d'étude (l'ACL) comme suit Augmentation remarquable de la population, 124102 habitants entre les deux recensements (1998-2008).

- L'élévation rapide du taux d'accroissement annuel du l'ACL par apport des ZEs due aux phénomènes de migration des populations rurales vers les zones urbaines.  
Plus de 60 % de la population sont des jeunes.

Les excédents naturels augmentent de plus en plus dès les dernières années.

Les activités dominantes appartiennent au secteur primaire « l'agriculture, sylviculture » dont le taux est de 80% du total d'activité.

## *Chapitre III*

# *Analyse lotissement publique et privé (Berbih 01)*



## 1. Situation géographique :

### *Localisation de lotissement Berbih:*

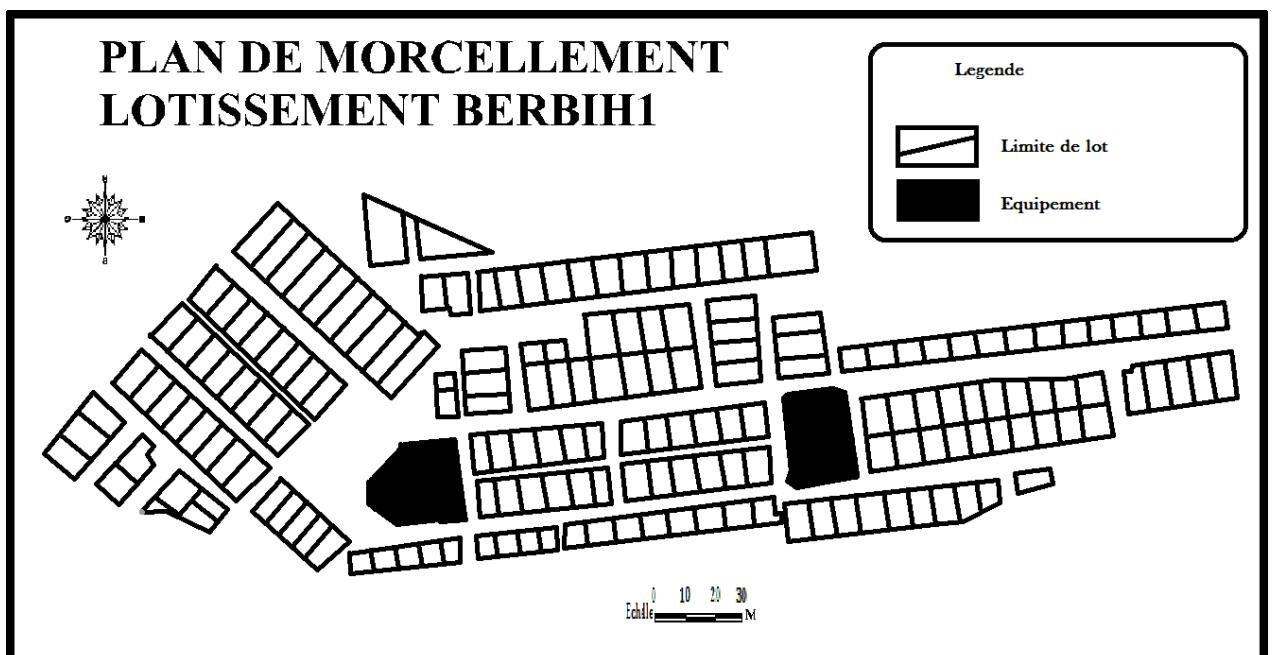
C'est un lotissement communal, dont la propriété et la gestion relèvent des compétences de la commune de Djelfa, il s'inscrit dans le cadre de la politique des ZHUN des années 80. Il est situé à la ZHUN Ouest, limité au nord par le centre de formation REBEH BELABYATH et lycée ABDELHAKH BEN HAMOUDA, au sud par L'OUED MALLAH, à l'est par la cité SI EL HAWAS, et à l'ouest Boulevard (08). Il a été créé en 1981, il s'étale sur une surface de 71100.00 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- 33580.00 m<sup>2</sup> réservés à la servitude de la voie de contournement
- la surface disponible est de 37520.00 m<sup>2</sup>.

et il a connu une extension et une modification en (1993) dont l'objet est la densification du lotissement en levant le nombre des lots de 136 à 187.

Il compte 187 lots, d'une surface cessibles de 37520.00 m<sup>2</sup>. (voir carte 03 et 06)

*Carte N° 03: PLAN DE MORCELLEMENT DE LOTISSEMENT BERBIH 1*



*Source* : DUC +travail des étudiants

## **1-lotissement publique**

### **1 PREAMBULE**

Le présent cahier des charges est établi en application des dispositions législatives réglementaires en matière d'aménagement et d'urbanisme et notamment l'article 5 de la loi 90.29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et décret 15-19 du 25 janvier 2015.

l'article 9 du décret n 91.176 du 28 mai 1991, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme de permis de lotir, du certificat de morcellement , du permis de construction, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Il est applicable à tout type de lotissement (résidentiel, industriel) et à pour objet de fixer les droits et obligations du lotisseur et des futurs acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualifié. il ne vise pas, uniformiser l'aménagement les lotissements les articles doivent être repris, adaptés et complètes selon les cas particuliers et les choix effectués, néanmoins la succession des articles doit être respectée et les prescriptions qu'ils contiennent observées.

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

L'acquéreur et le lotisseur s'engage à respecter les dispositions prévues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs(plan d'aménagement , programme des travaux,règlement technique et de constructions ,servitudes etc..) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'autorité habilitée pour la délivrance du permis de lotir.

Le lotisseur est tenu de se conformer aux dispositions du plan d'occupation des sols ou lorsqu'il n'existe pas avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme celles que définies par la réglementation en vigueur.

Il devra également tenir compte les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène , la salubrité , le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi que les incidences en matière de circulation, d'équipement publics de services d'intérêt général, et ce en application des dispositions de l'article 11 du décret 91.176 du 28 mai 1991.

### **3. PRESENTATION DU LOTISSEMENT**

#### **3.1 : OBJET :**

Le présent cahier des charges fixe les obligations, les servitudes fonctionnelles d'intérêt général et les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées, imposées au lotisseur et aux futurs acquéreurs des terrains ci-dessous désignés (à l'article 6 du présent cahier des charges).

**3.2. CHAMP D'APPLICATION :**

Les dispositions du présent cahier des charges s'appliquent à l'ensemble du lotissement tel qu'il est décrit au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement approuvé.

Ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou locations successives.

**3.3. DESIGNATION DE PROPRIETE :**

Le terrain lotissement situé dans : **CITE BERREBIH (pos25) DJELFA.**

Le lotissement est limité comme suit:

- Au nord par : **Terrain nu**
- Au sud par : **Terrain nu**
- A l'ouest par : **Terrain nu**
- A l'est par : **Terrain nu**

**3.4. ORIGINE DE PROPRIETE :**

Le lotissement appartient à Commune de **DJELFA.**

C'est de lotissement de **138** lots créé dans le cadre de : **Lotissements Sociaux.** Les acquéreurs ont bénéficié des actes administratifs publiés dans le cadre de **Social** .

**3.5. MORCELLEMENT**

Le lotissement est composé de **138** lots dont **huit (11) Ilots** en forme ou en position et les.

- Les **138** lots sont destinés à des constructions à usage principal résidentiel (HABITAT), et ce dans le cadre de la réglementation en vigueur, avec un C.E.S de 60 à 70% et Hauteur autorisée de R + 1

Les répartitions des surfaces de ce lotissement est comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>superficie</b>	
<b>Superficie totale du lotissement</b>	<b>40 000.00</b>	M2
<b>Superficie de l'Equipements</b>	<b>/</b>	M2
<b>Superficie totale des Lots</b>	<b>20 700.00</b>	M2

<b>espaces verts</b>	<b>4 620.00</b>	M2
<b>Superficie voiries</b>	<b>14 680.00</b>	M2

La contenance des lots du lotissement **11 Lots** est donnée dans le tableau suivant :

N° Ilot	Nombre des lot/Ilot	Surface des ilots	N ° de Lot	Surface du lot (m2)	Nombres des façades	C.O.S	C.E.S	Nombres des Etages
<b>1</b>	<b>14</b>	<b>2100.00</b>	01	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>	<b>R+1</b>
			02	150.00	<b>01</b>			
			03	150.00	<b>02</b>			
			04	150.00	<b>01</b>			
			05	150.00	<b>01</b>			
			06	150.00	<b>01</b>			
			07	150.00	<b>01</b>			
			08	150.00	<b>02</b>			
			09	150.00	<b>01</b>			
			10	150.00	<b>02</b>			
			11	150.00	<b>01</b>			
			12	150.00	<b>01</b>			
			13	150.00	<b>01</b>			
			14	150.00	<b>01</b>			
<b>2</b>	<b>10</b>	<b>1500.00</b>	15	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>	<b>R+1</b>
			16	150.00	<b>01</b>			
			17	150.00	<b>02</b>			
			18	150.00	<b>01</b>			
			19	150.00	<b>01</b>			
			20	150.00	<b>02</b>			
			21	150.00	<b>01</b>			
			22	150.00	<b>02</b>			
			23	150.00	<b>01</b>			
24	150.00	<b>01</b>						
N° Ilot	Nombre des lot/Ilot	Surface des ilots	N ° de Lot	Surface du lot (m2)	Nombres des façades	C.O.S	C.E.S	Nombres des Etages
<b>3</b>	<b>6</b>	<b>900.00</b>	25	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>	<b>R+1</b>
			26	150.00	<b>01</b>			
			27	150.00	<b>02</b>			
			28	150.00	<b>02</b>			
			29	150.00	<b>01</b>			
			30	150.00	<b>02</b>			
<b>4</b>	<b>16</b>	<b>2400.00</b>	31	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>	<b>R+1</b>
			32	150.00	<b>01</b>			

			33	150.00	<b>02</b>			
			34	150.00	<b>01</b>			
			35	150.00	<b>01</b>			
			36	150.00	<b>01</b>			
			37	150.00	<b>01</b>			
			38	150.00	<b>01</b>			
			39	150.00	<b>02</b>			
			40	150.00	<b>01</b>			
			41	150.00	<b>02</b>			
			42	150.00	<b>01</b>			
			43	150.00	<b>01</b>			
			44	150.00	<b>01</b>			
			45	150.00	<b>01</b>			
			46	150.00	<b>01</b>			

N° Ilot	Nombre des lot/Ilot	Surface des ilots	N ° de Lot	Surface du lot (m2)	Nombres des façades	C.O.S	C.E.S	Nombres des Etages
<b>5</b>	<b>16</b>	<b>2400.00</b>	47	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>	<b>R+1</b>
			48	150.00	<b>01</b>			
			49	150.00	<b>02</b>			
			50	150.00	<b>01</b>			
			51	150.00	<b>01</b>			
			52	150.00	<b>01</b>			
			53	150.00	<b>01</b>			
			54	150.00	<b>01</b>			
			55	150.00	<b>02</b>			
			56	150.00	<b>01</b>			
			57	150.00	<b>02</b>			
			58	150.00	<b>01</b>			
			59	150.00	<b>01</b>			
			60	150.00	<b>01</b>			
			61	150.00	<b>01</b>			
62	150.00	<b>01</b>						

<b>6</b>	<b>14</b>	<b>2100.00</b>	63	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>
			64	150.00	<b>01</b>		
			65	150.00	<b>02</b>		
			66	150.00	<b>01</b>		
			67	150.00	<b>01</b>		
			68	150.00	<b>01</b>		
			69	150.00	<b>01</b>		
			70	150.00	<b>02</b>		
			71	150.00	<b>01</b>		
			72	150.00	<b>02</b>		
			73	150.00	<b>01</b>		
			74	150.00	<b>01</b>		
			75	150.00	<b>01</b>		
			76	150.00	<b>01</b>		

N° Ilot	Nombre des lot/Ilot	Surface des ilots	N ° de Lot	Surface du lot (m2)	Nombres des façades	C.O. S	C.E. S	Nombres des Etages
<b>7</b>	<b>14</b>	<b>2100.00</b>	77	150.00	<b>02</b>	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>	<b>R+1</b>
			78	150.00	<b>01</b>			
			79	150.00	<b>02</b>			
			80	150.00	<b>01</b>			
			81	150.00	<b>01</b>			
			82	150.00	<b>01</b>			
			83	150.00	<b>01</b>			
			84	150.00	<b>02</b>			
			85	150.00	<b>01</b>			
			86	150.00	<b>01</b>			
			87	150.00	<b>01</b>			
			88	150.00	<b>01</b>			
			89	150.00	<b>01</b>			

			90	150.00	01			
8	12	1800.00	91	150.00	02	1.20	0.60	R+1
			92	150.00	01			
			93	150.00	02			
			94	150.00	01			
			95	150.00	01			
			96	150.00	01			
			97	150.00	02			
			98	150.00	01			
			99	150.00	02			
			100	150.00	01			
			101	150.00	01			
			102	150.00	01			

N° Ilot	Nombre des lot/Ilot	Surface des ilots	N ° de Lot	Surface du lot (m2)	Nombres des façades	C.O.S	C.E.S	Nombres des Etages
9	12	1800.00	103	150.00	02	1.20	0.60	R+1
			104	150.00	01			
			105	150.00	02			
			106	150.00	01			
			107	150.00	01			
			108	150.00	01			
			109	150.00	02			
			110	150.00	01			
			111	150.00	02			
			112	150.00	01			
			113	150.00	01			
			114	150.00	01			
10	10	1500.00	115	150.00	02	1.20	0.60	R+1
			116	150.00	01			
			117	150.00	02			

			118	150.00	01				
			119	150.00	01				
			120	150.00	02				
			121	150.00	01				
			122	150.00	02				
			123	150.00	01				
			124	150.00	01				
			125	150.00	02				
			126	150.00	01				
			127	150.00	01				
			128	150.00	01				
			129	150.00	01				
			130	150.00	02				
			131	150.00	01				
			132	150.00	02				
<b>11</b>	<b>14</b>	<b>2100.00</b>	133	150.00	01	<b>1.20</b>	<b>0.60</b>		<b>R+1</b>
			134	150.00	01				
			135	150.00	01				
			136	150.00	01				
			137	150.00	01				
			138	150.00	02				

#### 4. TRAVAUX D'EQUIPEMENT DE VIABILITE A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les délais prescrits , tous les travaux de voirie et réseaux divers , d'ouvrages d'art , d'aménagement des espaces à usage collectif ,de plantation et tout autre nécessaire à la viabilité du lotissement .

##### 4.1 INFRASTRUCTURES EXTERNES

Les infrastructures externes, lorsqu'elles sont nécessaires au raccordement du lotissement l'environnement extérieur, sont à la charge du lotisseur.

Le lotisseur prendra en charge également les études et la réalisation de tout ou partie des ouvrages d'art qui profitent au lotissement.

##### 4.2 TERRASSEMENT :

Le lotisseur est tenu d'effectuer, conformément au planning approuvé, les terrassements généraux des ouvrages communs (ouvrages, parking) à l'exécution de ceux intéressant l'intérieur du lot, qui restent à la charge du bénéficiaire.

Il déplacera tout obstacle ou réseau non conformé au plan d'aménagement.



Cependant, dans souci d'économie, des terrassements généraux sur une partie ou la totalité du site pourraient être effectués par le lotisseur et leur coût sera supporté par les bénéficiaires au prorata de la superficie cessible de chaque lot.

#### **4.3 VOIES ET PARKINGS :**

Le lotisseur effectuera les travaux de voiries et parkings prévus au plan d'aménagement. Il pourra interdire momentanément la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et espaces qu'il aura réalisés, à certains types de véhicules.

Ces travaux peuvent inclure des murs de soutènement ou tout autre ouvrage nécessaire au conformement.

#### **4.4 ASSAINISSEMENT**

Le lotisseur est chargé de l'exécution des réseaux d'assainissement des eaux usées et de drainage.

Des eaux pluviales en réseau unitaire ou séparatif conformément aux études techniques.

#### **4.5 EAU POTABLE**

Le lotisseur réalisera les conduites principales des distributions, et le cas échéant, le réservoir d'eau suivant les normes en vigueur.

#### **4.6 DISPOSITIF ANTI-INCENDIE**

Le lotisseur installera un dispositif de lutte contre incendie conformément aux dispositions du plan d'aménagement.

#### **4.7 ELECTRICITE – GAZ**

Le lotisseur réalisera le réseau général d'alimentation en courant électrique de façon à desservir l'ensemble des lots, ainsi que les conditions de gaz, le cas échéant.

Il installera un réseau d'éclairage public le long de la voirie et sur espaces de parking.

#### **4.8 TELEPHONE ET TELEX :**

Le lotisseur réalisera les réservations pour le passage des lignes téléphoniques et télex, le cas échéant.

#### **4.9 BRACHEMENTS :**

En même temps que la pose des canalisations (eau, assainissement, électricité, gaz). Le lotisseur amorce au droit de chaque lot les branchements particuliers sur une distance suffisante et au moins jusqu'à limite du lot, afin d'éviter les coupures de la chaussée et des trottoirs au moment des raccordements effectifs.

#### **4.10 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.**

Le lotisseur réalisera les aménagements extérieurs et les plantations tels que prévus dans le plan du lotissement.

#### **4.11 EQUIPEMENTS PUBLICS ( ARTICLE 21 DU DECRET 91.176 ).**

Le lotisseur réalisera certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation des locaux professionnels, voire d'activités dans les lotissements à usage d'habitation lorsqu'elles n'incommodent pas l'habitation.

La demande doit contribuer aux dispenses d'exécution de certains équipements collectifs rendus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté.

- Le lotisseur s'engage à respecter des dispositions contenues dans les documents des dossiers du permis de lotir (plan d'aménagement, programme des travaux règlements techniques et de construction; servitudes....)
- Les installations VRD et ouvrage l'objet du présent chapitre, seront entretenus par les soins du lotisseur et à des frais jusqu'à leur classement et ou remise aux organismes gestionnaires.
- Toutefois, le lotisseur et tout bénéficiaire de lot devront se constituer en syndicat de gestion et de maintenance des VRD, des aménagements et des espaces communs des que la moitié du nombre de lots cessibles à été vendue.
- La présidence du syndicat, constituée légalement est assurée par le lotisseur jusqu'à la vente du dernier lot.
- La participation aux frais d'entretien des utilisateurs pourrait être exigée.
- Le lotisseur veillera à ce qu'aucun dépôt de matériaux déblais ou autres détritiques ne soient déposés sur un lot affecté ou sur les voies et espaces publics du lotissement.
- Le lotisseur assurera le gardiennage du site aménagé jusqu'à sa remise définitive aux bénéficiaires des lots.

## **5. TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET DE VIABILITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

- Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent
  - 5.1 Les terrassements généraux nécessaires aux constructions et aux voies de services internes lorsqu'elles existent.
  - 5.2 Les réseaux d'assainissement, au sein du lot en unitaire ou en séparatif suivant le système adopté à l'ensemble du site.
  - 5.3 Le réseau interne de distribution d'eau potable, avec le compteur posé par l'organisme concessionnaire.
  - 5.4 Les réseaux internes nécessaires à l'alimentation en énergie électrique et en gaz, installés sous contrôle de l'organisme concessionnaire qui assure la pose des compteurs correspondants
  - 5.5 Le raccordement au réseau public de télécommunication aux clauses et conditions fixées par l'administration des PTT.
- L'acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai et dans règles de l'art, le sol des voies dans l'état où il l'a trouvé avant les travaux.

-L'acquéreur s'oblige à respecter la législation et la réglementation en matière d'hygiène. Il devra veiller à l'état de propreté et d'hygiène à l'intérieur de son lot.

Les ordures et les poubelles doivent être déposées aux endroits prévus par le plan d'aménagement, ou indiqués par l'administration communale.

-L'acquéreur s'engage à réaliser sa construction conformément à la réglementation en vigueur et au présent cahier des charges.

- Le ou les entrepreneurs de l'acquéreur charges(s) de la réalisation du projet de construction pourra (ont) utiliser les voies et réseaux réalisés par le lotisseur, qui pourra imposer toutes mesures de police appropriées.

L'acquéreur aura la charge des réparations des dégâts causés aux ouvrages réalisés par le lotisseur.

En cas de défaillance de l'acquéreur, le lotisseur pourra se retourner contre le ou les entrepreneurs qui seront tenus pour responsables solidaires.

L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges le ou les entrepreneurs.

- L'acquéreur aura sur les voies et places du lotissement, tous les droits de jour, vues et issues comme sur une voie publique régulièrement classées. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes ces voies et places sans distinction que son terrain y ait ou non directement accès.

L'acquéreur devra se conformer à tous les règlements arrêtés, municipaux, droits de police et de voirie en vigueur dans la commune que les voies du lotissement soient ou non classées.

L'acquéreur devra causer, à quelque moment que ce soit, aucun dégât ni détérioration d'aucune sorte sur les voies du lotissement. S'il en était commis, l'acquéreur responsable, serait tenu de supporter les frais de réparation qui en résultent.

## **6. LES CONDITIONS DE CESSION DES LOTS**

### **6.1 VENTE DES LOTS :**

La vente ou la location des lots est subordonnée à la délivrance par l'autorité compétente, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi qu' des prescriptions imposées dans l'arrêté de permis de lotir.

Cependant , la réalisation des travaux de viabilisation ainsi que d'équipements prévus, peut être effectuée par tranche après accord de l'autorité qui délivre le permis de lotir. Dans ce cas le certificat mentionnant l'exécution des travaux peut être délivré pour la ou les parties situées dans la tranche considérée.

### **6.2 TRANSCRIPTION DES ACTES DE VENTES :**

Aucun acte translatif de propriété ne pourra être passé sans obtention du certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que des prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir. Les références de ce certificat devront apparaître sur l'acte translatif de propriété.

Les conditions de délivrance de ce certificat sont définies par l'article 25 du décret 91.176 du 28 mai 1991, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir du certificat de morcellement du permis de construire, ou certificat de conformité et du permis de démolir.

### **6.3 ENTREE EN JOUISSANCE**

La date de l'entrée en jouissance est fixée pour chaque acquéreur de contrat qui constate la vente.

## **7. LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ARCHITECTURALES ET AUTRES à LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR**

### **7.1 CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS**

Ce tissu se présente en un quartier résidentiel des maisons groupée sera des parcelles moyennes ; l'emprise au sol est de 60 à 70 %.

Il est important de maintenir ce taux d'emprise pour conserver le caractère aéré du tissu.

La hauteur mesurée à partir du sol existant, ne peut excéder 6m (R+1) pour les constructions à usage exclusif d'habitation.

Toutefois, elle pourra atteindre 11 m dans la limite d'une surface de 100 m<sup>2</sup> (terrasse accessible + braderie) soit un CES de 0.6 à 0.7 et un COS de 1.2 à 1.4

Pour les lots qui permet abriter aux RDC des activités communes , la hauteur autorisée est R+1

soit un CES de 0.6 à 0.7 et un COS de 1.2 à 1.4 .

### **7.2 UNITE ARCHITECTURALE**

Les constructions seront d'aspect très divers (formes, couleurs, percement, balcons).

Elles doivent présenter une simplicité de volume, des matériaux compatibles avec la bonne économie du bâti, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### **7.3 REGLE D'IMPLANTATION**

- Implantation par rapport à la voie :

Les constructions seront implantées à 3m de la voie pour les bâtiments annexes (garages) n'excèdent pas

Une hauteur de 3m, l'implantation est autorisée à l'alignement sur une longueur de 3m max

Pour les constructions abritant les commerces aux RDC, l'implantation est autorisée à l'alignement.

- Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et être distants de l'autre d'au moins 3m

Sauf pour le cas des constructions à usage mixte (habitat-commerce) l'implantation sera les deux limites c à d de limite à limite (constructions en bande).

**MITOYENNETE :**

Les acquéreurs peuvent réaliser des constructions mitoyennes jointes deux ou en bande continue les caractéristiques architecturales des constructions doivent donner un ensemble cohérent un intérêt particulier doit être accordé aux problèmes techniques résultant de groupement des constructions.

Cet article doit préciser les conditions de réalisation des constructions mitoyennes. Il précise en outre les lots sur lesquels ces conditions sont prévues.

**CLOTURES :**

La hauteur des murs de clôtures ne pourra en aucun cas dépasser 2.40m le long des voies .la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à 1.5m mesurée à partir du trottoir.

Les limites séparatives des lots non-matérialisées par des constructions doivent être au moyen de mur de clôture d'une hauteur de 3m.

Sauf volonté mutuelle des voisins de matérialiser autrement les limites séparatives de leurs lots.

**8. TENUE DES PROPRIETES DES PLANTATIONSDES ESPACES VERTS CLOTURES ET DES VOIRIES**

- Cet article précise principalement les obligations et interdictions propres à assurer une tenue correcte du lotissement.

Tout dépôt de matériaux de décharges diverses de déblais de terrassement, de détritux en ordures ménagères ne pourra être effectuée par l'acquéreur sur les voies, places parkings, espaces verts ni sur aucun terrain du lotissement.

Toute dégradation éventuelle; volontaire ou non survenue à un ou plusieurs ouvrages communs et pour quelque cause que ce soit par le fait d'un propriétaire d'un lot; devra être réparée et l'ouvrage parfaitement remis en état par ce propriétaire.

**9. APPROBATION DU CAHIER DE CHARGES :**

- Le présent cahier des charges de régularisation du lotissement est approuvé par arrêté portant approbation de permis de lotir du lotissement **138** Lots à : **DJELFA** publié à la conservation de **DJELFA**.

## lotissement privé

### **Introduction:**

Le présent cahier des charges est respecté pour appliquer les textes légaux conformément à l'article 50 de la loi n ° 90-29.

Date: 01 décembre 1990 et sur l'urbanisation et article 09 du décret n ° 176 - 91 Du 28 mai 1991, qui prévoit les modalités d'extraction du certificat de reconstruction et de la licence de commerce de détail,

Un certificat de division, un permis de construire, un certificat de conformité et un permis de démolition.

### **1 Procédures générales**

Les bénéficiaires et le propriétaire du terrain s'engagent à respecter les spécifications du fichier de licence de vente au détail,

C'est dans l'ensemble des documents qui composent le fichier (documents écrits et graphiques) et toutes les modifications qui y sont apportées.

Proposé par les autorités qui donnent une licence de vente au détail.

Le segment est obligé de suivre les procédures du plan d'occupation du sol.

La segmentation doit tenir compte des résultats pouvant résulter de la mise en place d'une telle fragmentation

La propreté, les caractéristiques et les caractéristiques des lieux à proximité, la protection des lieux et des paysages ou

Urbain et tous les ports et mouvements de et vers les réalisations publiques "équipement public"

Et l'intérêt public en appliquant les procédures de l'article 10 du décret n ° 176-9 Du 28 mai 1991.

### **2 Prévoir la vente au détail**

- Contenu - Objectif

Le présent cahier des charges illustre les devoirs pratiques des ports de nature globale en matière de voirie

Et les conditions qui régissent la construction et la manière dont elle est construite et imposée au segment et aux propriétaires

Destinataires de l'étage désigné ci-dessous à l'article 06 du cahier des charges.

- champ de traitement

Les conditions spécifiées dans ce livre s'appliquent au total de la vente au détail de la manière prévue

Schéma de site et schéma total du projet de vente au détail approuvé.

Ce cahier des charges est la référence dans chaque contrat pour le transfert de propriété des pièces.

- Origine et limites de propriété

Le terrain fragmenté est situé dans le territoire de la municipalité de Djelfa, dans le quartier appelé quartier de Ben Rabih, qui transporte

Monsieur B. Mohammed

Par l'intermédiaire d'un rédacteur en chef officiel à Djelfa

Cette fragmentation a les limites suivantes:

- Nord: lotissement des sud (06)
- Le sud: habitations individuelles
- Est: hébergement individuel
- Ouest: logement social (466/96 logements résidentiels dans la région ouest)

Domaine de la propriété

Superficie totale de la propriété: (4,00) quatre hectares

**Tableau des espaces, dimensions et nombre d'interfaces de découpe**

N° de lot	Dimensions				Surface	N° de face
	4	3	2	1		
1	16,10	12,28	16,10	12,00	195,47	2
2	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
3	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
4	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
5	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
6	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
7	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
8	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	1
9	16,10	11,00	16,10	11,00	177,10	2
10	15,90	12,28	15,90	12,57	197,51	2
11	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
12	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
13	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
14	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
15	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
16	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
17	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	1
18	15,90	11,00	15,90	11,00	174,90	2
19	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	2
20	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
21	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
22	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
23	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1

24	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
25	16,00	10,50	16,00	10,50	168,00	1
26	16,00	11,10	16,03	10,14	170,00	2
27	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	2
28	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
29	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
30	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
31	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
32	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
33	16,00	12,08	16,00	10,50	168,00	1
34	16,03	11,10	16,00	12,07	185,50	2
35	16,00	13,05	16,00	12,79	206,60	2
36	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
37	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
38	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
39	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
40	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
41	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
42	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
43	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	2
44	14,73	13,05	14,73	13,31	194,19	2
45	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
46	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
47	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
48	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
49	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
50	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
51	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
52	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	2
53	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	2
54	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
55	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1



56	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
57	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
58	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
59	16,00	11,00	16,00	11,00	176,00	1
60	16,00	13,28	16,03	12,31	204,65	2
61	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	2
62	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
63	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
64	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
65	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
66	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
67	14,73	11,00	14,73	11,00	162,04	1
68	14,76	13,28	14,73	14,59	202,13	2
69	13,13	13,98	14,91	15,72	205,13	2
70	15,45	13,98	15,55	12,23	202,44	2
71	14,91	13,00	16,61	13,11	204,87	1
72	15,45	13,00	15,45	13,00	200,83	1
73	16,61	13,00	18,32	13,11	227,05	1
74	15,45	13,00	15,45	13,00	200,83	1
75	15,77	13,00	17,47	13,11	216,05	1
76	18,00	13,00	18,00	13,00	234,00	1
77	17,47	11,58	18,97	11,53	209,31	2
78	18,00	11,58	18,00	11,76	210,17	2
79	18,12	11,90	18,00	13,94	232,63	2
80	18,00	12,00	18,00	12,00	216,00	1
81	18,00	12,00	18,00	12,00	216,00	1
82	18,00	12,00	18,00	12,00	216,00	1
83	18,00	12,00	18,00	11,82	214,39	2
84	25,24	11,92	25,96	13,04	305,10	1
85	24,63	10,00	25,24	10,02	249,33	1
86	23,96	11,00	24,63	11,02	267,25	1
87	23,29	11,00	23,96	11,02	259,91	1

88	22,63	11,00	23,29	11,02	252,56	1
89	21,96	11,00	22,63	11,02	245,22	1
90	25,74	11,92	25,24	11,90	303,77	1
91	25,24	10,00	24,82	10,01	250,26	1
92	24,82	11,00	24,35	11,01	270,42	1
93	24,35	11,00	23,89	11,01	265,34	1
94	23,89	11,00	23,43	11,01	260,24	1
95	23,43	11,00	22,96	11,01	255,15	2
96	21,51	11,00	20,01	11,50	234,57	2
97	18,53	11,00	18,53	11,00	205,60	2
98	21,51	10,81	22,92	10,90	240,10	1
99	18,53	10,81	18,53	12,19	200,26	1
100	20,73	12,19	22,33	12,29	262,40	1
101	20,73	12,19	20,73	12,19	252,65	1
102	20,58	10,05	18,05	12,95	217,47	2
103	18,05	11,00	16,01	11,19	187,33	1
104	16,01	11,00	13,97	11,19	164,91	1
105	13,97	11,00	11,93	11,19	142,48	1
106	10,03	17,78	10,00	17,78	178,24	2
107	17,78	10,00	17,67	10,09	177,20	1
108	20,00	10,00	20,00	10,00	200,00	1
109	20,00	10,00	20,00	10,00	200,00	1
110	20,00	10,00	20,00	10,00	200,00	1
111	20,00	10,00	20,00	10,00	200,00	1
112	20,00	10,00	20,00	10,00	200,00	1
113	13,85	14,31	13,84	14,92	202,26	2
114	17,67	10,00	17,56	10,00	176,16	1
115	13,49	17,56	10,17	17,76	207,86	2
116	20,17	10,00	18,21	10,19	191,85	1
117	18,21	10,00	16,24	10,19	172,24	2
118	16,24	10,00	14,28	10,19	152,63	1
119	14,28	20,00	10,36	20,38	246,45	1
120	16,52	14,31	13,85	13,96	212,24	2

121	25,31	11,00	22,92	12,34	277,84	3
122	22,92	11,00	20,77	11,21	240,30	2
123	20,77	11,00	18,61	11,21	216,58	2
124	18,61	11,00	16,45	11,21	192,85	2

**Note:**

Toutes les parcelles sont conçues pour l'hébergement avec un nombre d'étages (i, i 2):

Les espaces sont divisés comme suit:

Surface totale des parcelles: vingt-quatre mille cinq cent quarante-quatre mètres carrés

Et sept mille cinq cents centimètres carrés 24.544,75 m<sup>2</sup>

La superficie des deux sentiers: treize mille trois cent soixante-trois mètres carrés et mille cinq cent

Centimètre carré 13.363,15 m<sup>2</sup>

Surface totale du terrain: quarante-deux mille trois cent dix mètres et quatre mille six cents centimètres Carré 42.310,26 m<sup>2</sup>



### **3-Les travaux de traitement et de préparation qui relèvent de la division**

- La division s'engage à effectuer des travaux dans les délais impartis et ces travaux peuvent

Routes, canaux de drainage, canaux d'eau potable et installations basales, le cas échéant

Et la création de zones d'utilisation collective et de tous les travaux nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de cette division.

Ces travaux comprennent:

- Routes / canaux d'évacuation des eaux usées / eau potable / distribution d'électricité / gaz de ville / éclairage public.

#### **3.1.Structures basales externes**

Schémas des structures basales externes lorsque cela est nécessaire pour leur

alignement et leur conformité avec le périmètre extérieur,

Le propriétaire s'engage également à étudier et à créer tout ou partie de l'œuvre d'art pour la vente au détail.

(Comme indiqué sur la carte).

### **3.2.Garde au sol**

Le locateur doit agir conformément aux schémas indiqués dans le règlement de base commun

(Les zones vertes et les arbustes, à l'exception de la parcelle numérotée, relèvent également de la responsabilité du bénéficiaire.

La partition doit supprimer tous les obstacles ou le réseau qui ne sont pas conformes au système de vente au détail.

### **3.3.Les routes et parc**

Le propriétaire doit effectuer les travaux des routes et des fermes spécifiés dans le plan de vente au détail et peut les empêcher

Dans les espaces verts et les jardins sur les variétés de voitures.

Ces œuvres peuvent être pourvues de murs et d'autres œuvres de décoration raffinée pour la vente au détail.

### **3.4.Réseau de drainage des eaux usées**

Le propriétaire doit construire un système d'égouts et d'eau de pluie avec un réseau unifié.

### **3.5.Réseau d'eau potable**

Le propriétaire doit établir un réseau de distribution d'eau potable conformément aux normes applicables.

### **3.6.Matériel de lutte contre l'incendie**

Sur la cloison, l'installation d'un équipement anti-incendie comme indiqué dans le schéma de vente au détail.

### **3.7.Électricité et gaz**



Sur la scission, le réseau public d'électricité est conçu de manière tout compris, et il est également lié au gaz de ville.

### **3.8. Canaux de liaison**



Au moment de l'installation des canaux (eau potable, eau sale, électricité, gaz) pour chaque bénéficiaire

Le droit d'installer les canaux à une distance raisonnable des pièces segmentées afin d'éviter les fissures et la fermeture

Routes et corridors piétonniers lors de la livraison de ces canaux. Connecter les canaux de coupe au canal principal C'est la responsabilité du détaillant.

- Le diviseur s'engage à respecter les procédures décrites dans la documentation de vente au détail (plan de configuration).

Programme des travaux, règles techniques et constructions et exploitation.

- Les travaux publics désignés dans le présent chapitre sont exécutés par le diviseur et à ses frais, jusqu'à l'achèvement des travaux.

- Ou les livrer à la coupe tout en conservant le segment et les bénéficiaires des pièces dans une organisation syndicale

L'entretien des travaux publics, la préparation et les espaces communs et la vente de la dernière pièce

Et contribuer aux frais de maintenance des pièces usagées.

- La division doit veiller à ce que les matériaux de construction ne soient pas placés sur l'une des pièces ou des parties communes de la division.

- La partition sécurise la zone gardée jusqu'à la livraison finale des bénéficiaires des pièces.

### **4. Les travaux de traitement et d'installation sont à la charge de l'acheteur :**

- Le travail de configuration de l'acheteur comprend:

- Modification du sol requis pour les bâtiments et les intérêts internes, le cas

échéant.

- Les canaux de drainage de l'eau à l'intérieur de la pièce sont uniformes ou dispersés selon la méthode appliquée au niveau du sol.

- Canaux internes de distribution d'eau potable raccordés au compteur prescrit par l'organisme concerné.

- Le réseau électrique interne et les canaux de gaz placés sous le contrôle de l'organisme concerné qui fournit l'état

Compteurs appliqués.

- Connexion avec le réseau public de courrier et de transport conformément aux conditions fixées par le ministère

Courrier et communication.

- L'acheteur après avoir connecté les canaux obligés de retourner le sol sur la situation qu'il était et ainsi de suite

Durée convenue.

- L'acheteur est tenu de respecter les règles de gestion en matière de propreté au sein de sa pièce.

- L'acheteur est tenu de respecter les lois applicables et les textes mentionnés dans le présent cahier des charges.

Travaux de construction.

- Le contractant s'efforçant d'achever les travaux de l'acheteur peut utiliser les canaux, les routes et cela avec son engagement

Pour payer les honoraires imposés par l'acheteur, l'acheteur doit réparer les dommages causés aux réalisations

Qui est préparé par le segment et en cas de dommage, le diviseur peut réclamer le contractant responsable

Pour réparer les travaux en cas de dommage.

- L'acheteur peut utiliser les voies publiques liées à son œuvre et d'autres comme c'est le cas sur les voies publiques.

L'acheteur se conformera aux lois et décrets en vigueur dans la commune de la société, classés ou non.

L'acheteur ne doit en aucun cas endommager les routes et ne doit pas supporter le fardeau des réparations nécessaires

## **5- Conditions de vente des pièces :**

Vendre les pièces

- Vente ou achat des pièces suite à la délivrance d'un certificat inclus pour la réalisation des travaux et cahier des charges imposé

Dans l'article sur la licence de vente au détail par les autorités compétentes, sachant que la mise en œuvre

Les travaux préparatoires et l'équipement convenu peuvent être divisés en plusieurs parties en accord avec les autorités.

La licence de vente au détail est délivrée, auquel cas le certificat délivré est placé dans les ouvrages prescrits

Dans la partie pertinente.

Enregistrement des contrats de vente

- Aucun contrat de vente ne peut être enregistré sans un certificat indiquant l'achèvement des

travaux et comprenant un cahier des charges.

Prévu dans la décision de licence de vente au détail, les spécifications de ce certificat doivent être mentionnées dans le contrat de transfert.

Les conditions d'extraction du certificat sont définies à l'article 25 de la résolution 176 - 91 du 28 mai 1991.

Qui détermine comment extraire le certificat de reconstruction de la licence de vente au détail, le certificat de déchetage et le permis de construire

Et le permis de conformité et le permis de démolition.

Avantage

- La date de début de la prestation est spécifiée pour chaque acheteur dans un contrat prouvant la vente.

## **6- Construction :**

Spécifications générales de construction

Cet article montre les spécifications générales du bâtiment qui sont construites sur les pièces, en particulier la nature de l'exploitation

- Sous licence ou interdite - pour chaque pièce: la surface construite des pièces et la surface totale de la surface

L'opérateur maximal de bâtiments, ces spécifications doivent être soumises au schéma d'occupation du sol "Approche 06".

Unité urbaine

- Cet article prévoit le cahier des charges complet des bâtiments, en particulier des façades - l'entrée, les fenêtres, la couleur et les matériaux utilisés ... - ainsi que la qualité des surfaces et la clarification de la prévention de certaines d'entre elles stipulées (magasins).

Les bâtiments doivent être construits de manière à ce que le voisin ne voie pas l'autre "vision directe" et que l'interface contienne des ouvertures dans le même corps afin d'être cohérente et de préserver l'unité architecturale et

Pertinence: couloirs, tailles, contraste, équilibre et relation entre les tailles et les espaces qui doivent être

Respect par les propriétaires.

Règles de mise en tension

Les structures doivent être réparties de la même manière que le schéma de configuration qu'elle contient.

Licence de fichier Retail.

Les règles de mise en tension doivent être sur la même ligne et doivent être sponsorisées par le site de découpe "à la jonction

Routes et respect des principaux corridors ..... "

Entretien "voisin"

Les propriétaires peuvent effectuer des travaux adjacents et adjacents à deux ou deux sur une bande continue. Les spécifications architecturales et les façades doivent donner une vision cohérente et accorder une attention particulière aux problèmes techniques causés par ces communautés.

Les conditions pour l'achèvement des bâtiments adjacents doivent être déterminées et les pièces sur lesquelles les structures adjacentes sont achevées doivent être déterminées et les parties à compléter doivent être déterminées en revanche.

- Curling

Cet article définit les caractéristiques des courtois: nature, hauteur et avantage. Les murs doivent être en harmonie avec le bâtiment et les règles architecturales et se référer à l'article 29 du décret n ° 91 - 175 relatif aux règles générales de construction, construction et construction.

Réception des travaux Les travaux sont reçus après la connexion des canaux aux canaux existants.

## **7- Préserver la propreté, la plantation, les espaces verts et les routes :**

Cet article explique en particulier les devoirs et les choses interdites pour préserver l'environnement privé

Ce qui empêche la mise au point de matériaux de construction et de projection des différentes saletés et des sols que le propriétaire place sur les routes, les places et les espaces verts ou dans les magasins.

Tout dommage, intentionnel ou non, susceptible d'affecter les installations collectives de l'un des propriétaires des pièces, doit être réparé et restitué dans l'état dans lequel il se trouvait.



*Chapitre IV*

*Propositions et de*

*Recommandations*

## **I. 1. Les éléments directeurs de l'intervention :**

Après avoir analysé plusieurs modèles des lotissements et d'évaluer leur contribution à la production quantitative et qualitative de l'espace pour citer les avantages et les inconvénients de ce model urbain , afin d'essayer de formuler des suggestions et des orientations qui peuvent être utiles dans l'amélioration de la situation et créer une dynamique et fournir une climat approprié dans ces espaces .

### **I.1.1. les avantage des lotissements :**

Un modèle urbain participatif : Regarder les buts des lotissements ou les habitats individuelle noter l'implication des citoyens dans la réalisation et l'activation fait partie de la ville qu'est le espace privé à partir ces perceptions et ces potentiels, ainsi que de permettre aux citoyens de contribuer à résoudre la crise du logement

### **Faible densité de population :**

Les lotissements caractérisé par la faible densité démographique dans la plupart des cas ils font l'une des limites de la densité raisonnable, compatible avec les aspects économiques ne parviennent pas à la densité enregistrée dans le modèle de la construction verticale, ce qui permet d'éviter bon nombre des aspects négatifs.

### **Réduction de la pollution de l'environnement :**

La plus faible densité permettra de réduire la pression sur les routes, les réseaux, et en particulier si vous suivez les méthodes de la planification moderne et cela permettrait de réduire la pollution de l'environnement.

### **Economiquement:**

pour relancer le secteur de la construction à travers l'implication de capital privé .

**Le Confort :**

lié à l'espace interne, et la perception de la qualité du logement et la présence du jardin, où que le logement qui planifier et exploité par le propriétaire, être plus approprié selon les termes de l'utilisation , de l'optimisation et la maintenance doivent également être pour des réparations et des améliorations qui augmentent la valeur.

**I.1.2. L'Inconvénients des lotissements :****Économie dévoreuse d'espace:**

Compte tenu de l'extension horizontale et large des constructions qui le rend si cher en termes économiques, mais ne sera pas attirer des investissements optimisation de la propriété, comme c'est le cas dans le sens vertical de la construction.

Augmentation du coût des services et des réseaux :

L'extension horizontale de ce type de construction engendre la longueur des réseaux et les rues, et ainsi augmenter les coûts.

**I.2. Propositions et recommandations**

Pour accéder propositions constructives, et qui peut améliorer l'image des lotissements urbaine, il faut observer les principaux problèmes et les lacunes rencontrés par les modèles étudiés et le reste des lotissements au niveau de la ville de Djelfa, qui a conduit à la situation actuelle.

ces problèmes peuvent être résumés comme suit:

**I.2.1. Les Problèmes et les faiblesses:****a - l'aspect social:**

L'absence des espaces de convergence entre population (les jardins, aires de jeux, ...) provoque un manque de dynamisme et da vitalité les lotissements.

- le bénéficiaire du lot de terrain a un regard économique plus qu'environnemental.

**b - dans la construction:**

- Les lotissements restent encore un atelier ouvert.
- L'inachèvement des travaux des différents réseaux.
  
- La tendance à dépasser la hauteur légalement définie dans la construction.
- Dépassement du coefficient d'occupation du sol de chaque lotissement, parfois arrive jusqu'à une valeur de 3 c'est ce qui crée plusieurs problèmes telles que le manque de soleil et de ventilation.
- Le manque de respect d'alignement, et empiètement sur des trottoirs, ce qui réduit de sa fonction.
- Le manque de respect de servitudes.
- Le manque de respect des dimensions des servitudes.
  
- Conversion du rez de chaussée, et parfois conversion d'un quartier résidentiel à un quartier commerciale, et ça à cause des motifs économique.

**c - dans l'aspect juridique:**

- dépassement de période de validité du permis de construire, et l'absence de contrôle de l'état, à mener à la propagation des déchets dans les lotissements (et cela confirme le manque d'intérêt d'aspect urbain et de l'environnement).
  
- Le phénomène de la fragmentation des lots.
- L'inclusion des activités nuisibles non autorisée dans le cahier de charge.
- Le problème juridique le plus important, c'est la spéculation immobilière des lots.
- L'absence d'un certificat de conformité, et l'absence de suivi par la commune et la police urbaine.
- l'utilisation d'un cahier de charge standard dans tous les lotissements dans la ville sans retour aux particularités de chaque zone.

**d - les équipements et des réseaux techniques :****- réseaux techniques:**

Par rapport aux voiries, il connaît absence d'aménagement au niveau de certains

lotissements.

**- les équipements:**

- Le manque d'équipements dans les lotissements, a mener à l'utilisation des ces équipements a en dehors du lotissement (en centre-ville, lotissement voisins, districts voisins).

**e- le commerce:**

- L'apparition de certaines activités commerciales ne autorisés dans ce forme urbain.

-Propagation aléatoire de certaines fonctions commerciales, sans prendre compte la nature de la zone résidentielle et de ces besoins.

- Les bénéficiaires ont transformé leurs habitations en locaux commerciaux et surtout le rez de chaussée ce qui donne un aspects nuisible à l'environnement et la population . (comme le son, le vacarme et la pollution, ...).

**f-Le transport :**

La souffrance de la population au manque de moyens de transports en particulier, la période de l'après-midi.

### I.2.2. Propositions et recommandations :

Bien que le lotissement occupe une place de mérite dans le processus de production du logement, il se présente souvent comme une forme urbaine inachevée voir défigurée. c'est un moyen de développement qui répond à une exigence sociale, économique.

Pour remédier aux incohérences de la mise en œuvre des lotissements, et concevoir un lotissement approprié.

Et après suite aux lacunes et les problèmes rencontrés dans les lotissements étudiés, nous avons permis de mettre une série de recommandations et d'orientation, qui sont les suivantes :

- L'accélération d'achèvement des équipements et des infrastructures, surtout les équipements plus importants comme les équipements éducatifs à différents stades.
  - le soin des espaces verts et aires de jeux et la mise en place des parkings.
  - L'achever la construction des voiries et trottoirs, et le soin des différents réseaux.
  - Intégrer les lotissements à son environnement direct, à travers la création de plans d'occupation de sol dans le lotissement ce qui ne veut pas contenir.
- Assouplissement de délivrance des actes d'urbanisme et renforcement des mesures de contrôle de l'état.
- Quant à la spéculation immobilière, l'état se doit d'intervenir en soustrayant des quantités d'un foncier par l'Agence foncière pour accroître l'offre et contrôler le marché.

# *Conclusion générale*

## Conclusion générale :

Les lotissements moyen important dans l'organisation et la structuration des tissus urbains, à travers la fourniture de logements individuels aux habitants, a émergé fortement depuis les années quatre-vingt et s'est imposé sur l'espace urbain Algérienne, ces lotissements successivement par une série des lois de construction , qui doivent suivre le rythme pour obtenir idéale lotissements.

La ville de Djelfa du villes que elles connaissent les différents types des lotissements (lotissement public, privé, les coopératives immobilier), qui a évolué en trois étapes (1974/1990) les lotissements publics ont été consommée 226.37 hectares, par nombre des lots de 4467 lot à la première phase, tandis que dans la deuxième phase (1990/2000) a consommer 135,3 hectares, par nombre des lots de 3981 lot, , la troisième phase (2000/2011) les lotissements sont consommé 116,7 hectares, par nombre des lots de 3721 lot.

Les lotissements sont propagé à la périphérie de la ville, et la plus grande partie est la côte nord-est de la ville, et à cause manque d'aménagement devenu à problème principal de la ville, qui exige aménagement rapide surtout dans le nord-ouest de la ville.

Et à travers l'étude sur les échantillons des lotissements dans la ville, qui dépasser de ses objectifs, de la fournir de logement individu adéquat, caractérisé par la confortable et le calme, à travers la réalisation du cadre bâti modeste ne dispose pas des spécifications de construction scientifique, qui a mener à malformation de la vue de la ville, où témoin la réalité de ces lotissements plusieurs problèmes, notamment:

- ❖ La spéculation immobilière des lots.
- ❖ Les lacunes au niveau social et environnemental.



- ❖ Suite aux lacunes et les problèmes rencontrés dans les lotissements étudiés, a nous permis de mettre une série de recommandations et d'orientation, qui sont les suivantes :
- ❖ L'accélération d'achèvement des équipements et des infrastructure, surtout les équipements plus importants comme les équipements éducatives à différents leur stades.
- ❖ le soin des espaces verts et aires de jeux et ainsi la mise en place des parking.
- ❖ L'achever la construction des voiries et des trottoirs, et le soin des différents réseaux.
- ❖ Intégrer les lotissements à son environnement direct, à travers la création de plant d'occupation de sol dans les lotissements ce qui ne veut pas contenir.
- ❖ Assouplissement de délivrance des actes d'urbanisme et renforcement des mesures de control de l'état.
- ❖ Quant à la spéculation immobilière, l'état se doit d'intervenir en soustrayant des quantités d'un foncier par l'Agence foncière pour accroître l'offre et contrôler le marché.

# *Bibliographie*



### Bibliographie :

- ✓ AzeddineLecheheb «La problématique des lotissements en tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité. Cas de Constantine » thèse de magister , université de Constantine ,2006 ,P 10, 40
- ✓ KEHAL KAMEL « Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable » thèse du magister 2006 département d'architecture et d'urbanisme, Université Mentouri . Constantine 142P.
- ✓ MaouiaSaidouni " Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire , méthodologie, réglementation, " édition Casbah Alger 2000 ,P 173, 186
- ✓ Ministère de l'habitat et de l'urbanisme «Manuel de définition des termes en urbanisme» Assises Nationales de l'Urbanisme 2011.
- ✓ Ministère de l'urbanisme et de construction «L'aménagement des lotissements» Office Publication Universitaires 1,Place Centrale de Ben Aknoun Alger 2008
- ✓ Nouveau Dictionnaire étymologique et historique, librairie Larousse paris VI 1964
- ✓ Revue d'urbanisme n° 164 les lotissements 1978

#### **Textes règlementaires:**

- ✓ La loi n°90-08 du 07-04-1990 relative à la commune JO n° 15 .
- ✓ La loi n°90-09 du 07-04-1990 relative à la wilaya JO n° 15 .
- ✓ La loi n°90-25 du 18-11-1990 portant orientation foncière JO n° 49 .
- ✓ La loi n°90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme JO n° 52 .
- ✓ La loi n°90-30 du 01-12-1990 portant loi domanial JO n° 52 .
- ✓ La loi n°08-15 du 28-05-2008 fixant la mise en conformité des construction JO n° 44.
- ✓ Le décret n°86-03 du 07-01-1986 portant création de l'agence foncière nationale .

- ✓ Le décret exécutif n°90-175 du 28-05-1990 définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme JO n° 26 .
- ✓ Le décret exécutif n°90-176 du 28-05-1990 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme JO n° 26 .
- ✓ La loi n°09-156 du 02-05-1998 fixant les conditions de désignation des agents habilités à la recherche des infractions à la législation.

### المذكرات و المراجع باللغة العربية :

- ✓ أحمد خالد علام "تخطيط المدن" مكتبة الأنجلو المصرية. القاهرة. 1998.
- ✓ بوشلوش عبدالغني "التحصيلات السكنية في مدن فرجيو، ميله و القرارم الإطار القانوني-كلفة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية" مذكرة ماجستير 2009  
شعبة التهيئة العمرانية كلية علوم الأرض و الجغرافيا و تهيئة الإقليم قسم التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة
- ✓ ثابت أحمد أمين "التحصيلات السكنية في مدينة الخرو و السياسات و الممارسات و كلفة التعمير" مذكرة ماجستير جوان 2005  
شعبة التهيئة العمرانية كلية علوم الأرض و الجغرافيا و تهيئة الإقليم قسم التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة
- ✓ مليكة صفر اوي مدينة قسنطينة إشكالية التحصيلات السكنية المخالفة المعالجات و التسوية حالة التحصيلين: بابا جديد بعين الباي و بلي بلي بيلال و حش» مذكرة ماجستير أكتوبر 2004  
شعبة التهيئة العمرانية كلية علوم الأرض و الجغرافيا و تهيئة الإقليم قسم التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة.
- ✓ مصطفى قواس "الإشكالات المطروحة بالتحصيلات السكنية بمدينة باتنة" مذكرة ماجستير 2005  
شعبة التهيئة العمرانية كلية علوم الأرض و الجغرافيا و تهيئة الإقليم قسم التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة.