



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche  
Scientifique  
جامعة زيان عاشور  
Ziane Achour – Djelfa  
Université  
كلية علوم الطبيعة والحياة  
Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie  
قسم علوم الكون والفضاء  
Département des Sciences de la Terre et de l'Univers

**Mémoire de fin d'études**  
En vue de l'obtention du Diplôme de Master Académique en Géographie et  
Aménagement du territoire.  
Spécialité : Villes, Dynamiques spatiales et Gestion

**Thème :**

**Application des instruments d'urbanisme et dynamique  
d'extension urbaine :  
Cas du pôle urbain de Berrebih à Djelfa**

Présenté par : BENZAADA Sabah

Promoteur : BACHAR Keira .....

UNIVERSITE Z.A. DJELFA

DEVANT LE JURY :

Président : ..... UNIVERSITE Z.A. DJELFA

Examineurs : HASSEN Fethi Said ..... UNIVERSITE Z.A. DJELFA

KHERFANE Nourdine..... UNIVERSITE Z.A. DJELFA

**Année Universitaire 2020/2021**



# *Remerciements*

Au terme de ce travail, je remercie Dieu le Tout-puissant qui m'a donné la force et le courage pour poursuivre mes études.

Mes remerciements les plus

sincères à Mme. Bachar Keira

Pour l'intérêt qu'elle a porté à mon travail, pour son aide précieuse, surtout

Pour sa disponibilité, son soutien, ses encouragements et ses orientations

Tout au long de cette année

Je remercie aussi mes professeurs de la Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

Département des Sciences de la Terre et de l'Univers





## Dédicace

*Tout d'abord, je remercie Dieu, le Tout-puissant de m'avoir donné le courage et la patience pour arriver à réaliser ce travail.*

*Ce travail est l'aboutissement d'un grand investissement et de beaucoup d'encouragement, le secret de mes plus belles années de jeunesse.*

*Je le dédie :*

*A mon père pour son aide durant toutes mes études avec ses encouragements et ses conseils.*

*A la plus gentille des femmes, ma très chère mère symbole de tendresse et de patience, je te remercie de tout mon cœur pour tes sacrifices.*

*A mes très chers frères*

*A toutes mes chères amies.*

*A tous mes collègues de la promotion 2021*

*Et à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin.*

*Merci*



## Résumé :

Pour répondre aux nouveaux défis de l'urbanisation, l'Algérie a misé sur la planification urbaine et a mis en place des instruments d'urbanisme qui ont évolué et sont représentés depuis le début des années 1990, par les PDAU et les POS. Ces outils, dont doivent être dotées toutes les communes, sont sensés définir les orientations générales de l'organisation et de l'occupation de l'espace, afin de prévoir et d'encadrer un développement harmonieux ; et d'aider à la gestion des zones urbaines à court, moyen et long terme. Cependant, dans les faits, les instruments de planification et d'aménagement urbain, en particulier les POS, se caractérisent par de nombreuses difficultés dans leur mise en œuvre et leur application. Ils sont souvent dépassés et plutôt réduits à des instruments de régularisation des « faits accomplis » et des décisions prises dans l'urgence pour répondre à des besoins en logements et infrastructures toujours plus importants.

Ce travail propose d'illustrer la situation à travers le cas de la réalisation du pôle urbain de Berrebi dans la ville de Djelfa, dont le développement urbain s'effectue de manière rapide et mal maîtrisée, bien qu'elle soit dotée d'un PDAU, révisé et approuvé, et de plusieurs POS.

## المخلص :

لمواجهة تحديات التحضر الجديدة راهنت الجزائر على التخطيط الحضري بوضع أدوات التخطيط الحضري التي تم تطويرها و تمثيلها منذ بداية التسعينيات، بواسطة المخطط الإداري للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي. هذه الأدوات ، التي يجب أن تخص جميع البلديات ، من المفترض أن تحدد التوجهات العامة لتنظيم وشغل الارض ، من أجل التنبؤ و الإشراف على تنمية متسقة والمساعدة في إدارة المناطق الحضرية على المدى القصير والمتوسط والطويل. بينما في الحقيقة ، أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية ، بالخصوص مخططات شغل الاراضي، تتميز بالعديد من الصعوبات في تنفيذها وتطبيقها. غالبًا ما تكون قديمة ومختصرة إلى حد ما إلى أدوات لتسوية «الحقائق المنجزة» واتخاذ القرارات بشكل عاجل لتلبية الاحتياجات المتزايدة للإسكان والبنية التحتية. يقترح هذا العمل توضيح الوضع من خلال حالة إنشاء القطب الحضري ببربيج في مدينة الجلفة ، التي يتم تطويرها الحضري بسرعة وبصورة سيئة . على الرغم من أنه يحتوي على المخطط الاداري لتهيئة والتعمير ، تمت مراجعته والموافقة عليه والعديد من مخططات شغل اراضي.

**Abstract :**

To meet the new challenges of urbanization, Algeria has relied on urban planning and put in place urban planning instruments which have evolved and have been represented since the beginning of the 1990s by the PDAUs and the POS. These tools, which all municipalities must be equipped with, are supposed to define the general orientations of the organization and occupation of space, in order to plan and supervise harmonious development and help in the management of urban areas in the short, medium and long term. However, in practice, the instruments of urban planning and development, in particular the POS, are characterized by many difficulties in their implementation and application. They are often outdated and rather reduced to instruments for regularizing "accomplished facts" and urgent decisions taken to meet ever-increasing housing and infrastructure needs. This work proposes to illustrate the situation through the case of the construction of the urban pole of Berrebih in the city of Djelfa, whose urban development is carried out quickly and poorly, although it is endowed with a PDAU , reviewed and approved, and several POS.

## *Sommaire*

<b>Remerciements</b>	
<b>Dédicace</b>	
<b>Résumé</b>	
<b>Introduction générale</b>	02
• Problématique	04
• Objectifs	05
• Motifs du choix du thème	05
• But de l'étude	05
• Méthodologie de la recherche et des outils de collecte de données	05
• Structure du mémoire	06
<b>Chapitre -1- Planification urbaine et instruments d'urbanisme en Algérie</b>	
• 1-1 Introduction du chapitre -1-	09
• 1-2 Le rôle de la planification urbaine	10
• 1-3 Evolution des instruments d'urbanisme en Algérie	11
- Le PUP	12
- Le PUD	12
- Le PDAU	14
- Le POS	16
• 1-4 Les difficultés d'application des instruments d'urbanisme	18
• 1-5 Conclusion du chapitre -1-	21
<b>Chapitre -2- Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa</b>	
• 2-1 Introduction du chapitre -2-	23
• 2-2 Présentation de la ville de Djelfa	24
-Situation géographique	24
-Situation administrative	27
- Analyse climatique	28
- La croissance démographique	30
• 2-3 Evolution spatiale de la ville de Djelfa	31
- La ville au lendemain de l'indépendance	31
- L'urbanisation des années 1980-90 :	33
- Les ZHUN	33
- Les lotissements d'habitat individuel (quartiers programmés)	34
- L'habitat individuel spontané (quartiers irréguliers)	34
- Les grands chantiers des années 2000	35
- Les programmes de logements sociaux	35
- Les projets d'infrastructures et d'équipements	42
• 2-4 Les extensions prévues dans le PDAU	45
• 2-5 Conclusion du chapitre -2-	50

<b>Chapitre -3- Le pôle urbain de Berrebih : entre prévisions et réalités</b>	
• 3-1 Introduction du chapitre -3-	52
• 3-2 Présentation de la zone d'étude : le pôle urbain de Berrebih	53
• 3-3 POS et aménagements réalisés	56
• 3-4 Conclusion du chapitre -3-	65
<b>Conclusion générale</b>	<b>67</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>70</b>

## Liste des tableaux

<b>Numéro de tableau</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Pag</b>
<b>01</b>	Les moyennes de températures de la région de Djelfa (1999-2011)	<b>29</b>
<b>02</b>	Les moyennes de précipitations de la région de Djelfa (1999-2011)	<b>29</b>
<b>03</b>	Taux d'humidité à la région de Djelfa (1990 à 2011)	<b>30</b>
<b>04</b>	Evolution de la population aux différents RGPH	<b>31</b>
<b>05</b>	Nombre de logements réalisés et surface des terrains par sites et par année	<b>36</b>
<b>06</b>	Cumul de logements de 4 périodes	<b>39</b>
<b>07</b>	Cumul la surface des terrains des 4 périodes	<b>40</b>
<b>08</b>	Etat du réseau routier au niveau de la ville de Djelfa	<b>43</b>
<b>09</b>	Type et nombre de logements de pole urbain Berrebih en 2019	<b>53</b>
<b>10</b>	Type de lotissement de pole urbain de Berrebih	<b>54</b>
<b>11</b>	Les équipements éducatifs et d'enseignement de pole urbain de Berrebih	<b>54</b>
<b>12</b>	Les équipements administratifs de pole urbain de Berrebih	<b>54</b>
<b>13</b>	Représentant les changements lors de la réalisation des équipements et de l'aménagement	<b>56</b>

## Liste des plans

<b>Numéro de plan</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Résumant les étapes d'extension urbaine de la ville	<b>41</b>
<b>02</b>	Evolution du tissu urbain et extensions prévues	<b>46</b>
<b>03</b>	Plan de repérage des POS	<b>49</b>
<b>04</b>	Plan d'occupation de sol 27 Berebih Djelfa	<b>58</b>
<b>05</b>	Pos 27 : Plan de masse	<b>59</b>
<b>06</b>	Révision du Pos 26 : Plan de l'état de fait établi en 2020	<b>60</b>
<b>07</b>	Variante d'aménagement proposée pour le POS 26 en 2013 , dans la continuité du Pos 27 alors en cours de réalisation	<b>61</b>

## Liste des images satellite

<b>Numéro de figure</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Localisation de la scène Alsat-24 sur le fond topographique de l'INCT au 1/200 000	<b>25</b>
<b>02</b>	Visualisation de la ville de Djelfa (Zone 05) sur l'image satellitaire Alsat-2A	<b>28</b>
<b>03</b>	La ZHUN Est (cité 05 juillet )	<b>34</b>
<b>04</b>	La zone industrielle – extension sud de la ville sur image satellitaire Alsat-2A	<b>45</b>
<b>05</b>	Pos 26 : Sur le terrain	<b>60</b>
<b>06</b>	Pôle urbain Berrebih : POS 26 +27	<b>62</b>

## Liste des cartes et des graphes

<b>Numéro de carte</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Localisation de la ville de Djelfa	<b>26</b>
<b>Numero de graphe</b>	<b>Intitulé</b>	<b>page</b>
01	Evolution du parc de logements sociaux à Djelfa pour les 4 périodes	<b>39</b>
02	Evolution parc de logements sociaux à Djelfa par année entre 1997 et 2013	<b>40</b>

## Liste des photos

<b>Numéro de photo</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Page</b>
<b>01</b>	Djelfa au lendemain de l'indépendance	<b>32</b>
.....	Des Aménagements et équipements réalisés en le pole urbain berrebih	<b>62-64</b>

## Liste des abréviations

**RGPH** - Recensement Général de la Population et de l'Habitat

**O.N.S** - Office National des Statistiques

**PUP** - Plan d'Urbanisme Provisoire

**PUD** - Plan d'Urbanisme Directeur

**ZHUN** - Zones d'Habitat Urbain Nouvelles

**O.P.G.I** - Office de Promotion et de Gestion Immobilière

**PDAU** - Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

**POS** - Plan d'Occupation des Sols

**MHU** - Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

**A.P.C.** - Assemblée Populaire Communale

**SNAT** - Schéma National d'Aménagement du Territoire

# **Introduction générale**

## **Introduction générale**

---

### **Introduction générale**

La population urbaine augmente dans le monde deux fois et demie plus vite que la population rurale (ONU Habitat 1996). L'accélération de l'urbanisation touche en particulier les pays en développement. C'est l'Afrique qui connaît actuellement la croissance urbaine la plus rapide, estimée à environ 4% par an pour la période 2000 à 2020. Pour les pays du Maghreb, le rythme de l'urbanisation s'est accéléré sous l'impulsion de la croissance démographique et du développement économique et aujourd'hui plus de la moitié de la population y est urbaine. Les villes se multiplient et leur croissance augmente en grignotant toujours plus d'espaces périphériques. L'extension des agglomérations et l'urbanisation vers des espaces toujours nouveaux est un phénomène quasi-généralisé qui semble difficilement contrôlable.

Cependant, la question de la ville, du point de vue de sa gestion et de sa planification n'est pas un problème nouveau. On trouve à travers le monde, de nombreux exemples de cités dont les civilisations ont ponctué l'histoire de l'humanité. Ce qui est nouveau cependant, c'est l'ampleur du phénomène d'urbanisation.

Cette réalité a des répercussions gigantesques sur la nature même de la ville, que ce soit dans les villes des pays développés, ou dans les pays sous développés. Cette révolution a contraint et a forcé les acteurs traditionnels responsables de sa gestion à repenser leurs fonctions pour reconfigurer les représentations classiques qu'ils pouvaient en faire. Pour répondre aux nouveaux défis de l'urbanisation, le concept de planification apparaît, à partir du 19<sup>ème</sup> siècle, après la révolution industrielle en Europe puis aux Etats-Unis. Aujourd'hui, la plupart des pays sont dotés de politique de planification urbaine sensée prévoir un développement harmonieux des villes en réduisant les incertitudes et en améliorant le cadre de vie des habitants et qui s'appuie sur des outils ou instruments d'urbanisme tels que: le plan, la prospective, ou encore la recherche opérationnelle.

En Algérie, les instruments d'urbanisme ont évolué et sont représentés depuis le début des années 1990, suite à la loi n°90-29, du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme par les PDAU et les POS. Ces outils, dont doivent être dotées toutes les communes définissent les orientations générales de l'organisation et de l'occupation de l'espace.

Cependant, les instruments de planification et d'aménagement urbain en Algérie se caractérisent par de nombreuses difficultés dans leur application et leur mise en œuvre et l'on constate souvent des

## **Introduction générale**

---

défaillances et des décalages avec la réalité. Ils se retrouvent souvent dépassés au moment de leur aboutissement (Djermoune N., 2014).

Ce travail propose justement de vérifier l'application des instruments dans le cas de la ville de Djelfa qui évolue d'une manière rapide, avec un taux d'accroissement démographique de 5.7 % encore accentué par le phénomène de l'exode rural, étant donné que c'est la ville la plus attractive de la wilaya, concentrant équipements et activités. Elle est aujourd'hui confrontée à de grands problèmes, notamment en matière de prise en charge des besoins de la population (habitat, équipements, infrastructures etc...), d'environnement (pollution de l'oued Mellah et de la nappe...) d'alimentation en eau potable (surexploitation de la nappe du synclinal Nord) ; de dégradation d'une grande partie des réseaux, détérioration de la qualité de son cadre bâti (l'habitat précaire, vétusté du centre ville , problèmes de circulation et des carrefours et des espaces vert, etc...).

La prise en charge de ces grands problèmes dépasse apparemment la capacité de gestion des structures locales, qui peinent à encadrer le développement urbain qui s'effectue de manière rapide et mal maîtrisée, bien que la ville soit dotée d'un PDAU, qui a été révisé et approuvé en 2010, et de plusieurs POS.

Pour tenter d'illustrer la situation, ce travail propose, dans un premier temps d'éclaircir le concept de planification urbaine qui met en place un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine et de mettre en lumière les différentes étapes qui ont rythmé la planification urbaine notamment l'évolution des instruments d'urbanisme en Algérie.

Dans un second temps, il s'agira de se pencher sur le contexte urbain de la ville de Djelfa, située dans la région des Hauts-Plateaux, chef-lieu de wilaya qui représente le centre géographique de l'Algérie, à la croisée des plaines du Nord, du désert du Sud (Sahara), de l'Est et de l'Ouest. Représentative des villes algériennes dont l'extension s'est faite par les activités mais surtout par le logement, pour tenter de combler les besoins de la population et qui, malgré l'existence d'instruments d'urbanisme (PDAU et POS) n'arrivent pas à maîtriser l'étalement urbain tandis qu'elles connaissent de nombreux problèmes de gestion des infrastructures et services collectifs dus à la forte croissance démographique.

Enfin, un aperçu de la réalité pratique de l'application des instruments d'urbanisme et plus particulièrement les POS (plans d'occupation des sols) sera donné, à travers l'exemple du pôle urbain Berrebbih (appelé encore cité Haouari Boumedienne), afin de vérifier ce qui se passe sur le

## **Introduction générale**

---

terrain : la cohérence entre les prévisions et la réalité, la manière dont se déroule la mise en œuvre des projets et comment sont appliqués les orientations des POS ainsi que les contraintes qui entravent le bon déroulement des opérations. L'analyse de la situation permettra de constater le décalage entre le temps pris pour l'élaboration des plans d'urbanisme et celui de la construction en urgence des programmes de logements successifs qui continue tous azimuts.

---

## **Problématique**

La question du contrôle de l'urbanisation et de la maîtrise du développement urbain constitue une problématique majeure des études urbaines. En Algérie, l'accroissement de la population urbaine a engendré un processus d'urbanisation galopante depuis le début des années 1970, les mouvements d'urbanisation successifs sont à l'origine de la création de vastes périphéries urbaines, qui connaissent de nombreux problèmes à cause de l'éloignement, du sous-équipement et des problèmes de gestion. Dans le cadre de cette problématique et afin d'essayer de maîtriser l'aménagement du territoire et plus particulièrement l'organisation et la croissance urbaines, les pouvoirs publics algériens, à l'instar des autres pays du Monde, ont misé sur la planification urbaine à travers les instruments d'urbanisme que sont les PDAU et les POS, qui ont succédé au PUP et PUD, à la faveur de la loi n°90-29, du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Pourtant, la mise en œuvre de ces instruments, sensés guider les décideurs locaux pour la gestion et les prévisions en matière de développement des infrastructures et des équipements, ne s'est pas avérée simple. Il semble même que la plupart du temps ces instruments soient dépassés par les réalités du terrain.

D'où l'intérêt de ce travail de tenter d'illustrer ces difficultés dans l'application des instruments d'urbanisme et notamment les POS à travers l'exemple de la mise en œuvre du pôle urbain Berrebih à Djelfa, qui se construit par décision de programmes successifs de logements publics depuis plus d'une décennie.

- Quel est l'enjeu de la planification urbaine et le rôle des instruments d'urbanisme dans la production de l'espace urbain ?
- Quelle est la réalité urbaine de la ville de Djelfa et quelles sont les extensions prévues par le PDAU et leur influence sur le développement de la ville ?
- Comment les POS sont-ils appliqués et quel est leur rôle dans la mise en œuvre de projets d'extension tels que le pôle urbain Berrebih ?

## **Introduction générale**

---

### **Objectifs**

Pour tenter de répondre à ces questions, ce travail propose de :

- 1 – Mettre en lumière le rôle de la planification urbaine et des instruments d’urbanisme
- 2- Porter un regard sur le développement urbain de la ville de Djelfa et les extensions prévues par le PDAU
- 3- Illustrer la situation relative à l’application des instruments d’urbanisme et en particulier les POS à travers l’exemple de la mise en œuvre du pôle urbain de Berrebih

### **Motifs du choix du thème**

L'augmentation de la croissance démographique engendre un besoin toujours plus important en infrastructure, équipements et surtout habitat, qui nourrit une dynamique d’extension urbaine peu maîtrisée. Pourtant, une politique de planification urbaine s’appuyant sur des instruments d’urbanisme PDAU et POS a été mise en place justement, avec pour objectif d’aider et d’orienter les décideurs locaux pour la gestion, les prévisions et la maîtrise du développement urbain.

A travers le choix de ce thème, nous souhaitons apporter une contribution à la réflexion sur les difficultés d’application des instruments d’urbanisme et le rôle qu’ils sont sensés jouer dans la maîtrise de l’extension urbaine et l’orientation des décisions relatives à la gestion et l’organisation de l’espace urbain.

### **But de l’étude**

Le but de cette étude est de se pencher sur le rôle de la planification urbaine et des instruments d’urbanisme dans la maîtrise du développement urbain à travers un aperçu de la dynamique spatiale de la ville de Djelfa et les extensions prévues par le PDAU ; puis de mettre en lumière certaines difficultés relatives à la mise en œuvre des POS à travers le cas du pôle urbain de Berrebih.

### **Méthodologie de la recherche et des outils de collecte de données**

Pour mener notre recherche, nous avons partagé notre travail en deux parties :

- Partie théorique : collecte de données statistiques et études de documents et travaux scientifiques (mémoires de magister, thèses de doctorat, articles scientifiques...) pour apporter un éclairage sur le rôle de la planification urbaine et des instruments d’urbanisme

## **Introduction générale**

---

- Partie empirique : qui comprend deux sous-parties :
  - Présentation de la ville choisie comme terrain d'étude, à savoir la ville de Djelfa. Collecte des données sur le contexte urbain et l'évolution spatiale de la ville à travers le temps, puis aperçu sur la dynamique urbaine et les extensions prévues par le PDAU.
  - Analyse sur site et collecte de données sur la réalisation du pôle urbain de Berrebih ainsi que l'application des POS 26 et 27 qui le composent et le rôle qu'ils jouent (ou pas) dans la mise en œuvre de cette extension urbaine.
- La collecte des données empiriques s'est effectuée en sollicitant :
  - La Bibliothèque de la faculté des sciences de la nature et de la vie de l'université de Djelfa
  - La Direction de l'Urbanisme et de la Construction DUC.
  - L'Office de la promotion et de la gestion immobilière, OPGI.
  - L'URBATIA Djelfa.
  - Les sites Web, en particulier pour télécharger divers documents, entre autres les thèses, mémoires et articles en ligne relatifs à la ville de Djelfa
- Le travail sur terrain a consisté essentiellement en l'observation des espaces urbains existants et la comparaison avec les plans et documents relatifs au PDAU et aux POS recueillis auprès des différents organismes concernés ainsi que la prise de photographies comme témoins de la réalité du terrain.

## **Structure du mémoire**

Ce mémoire est structuré par :

- Une introduction générale,
- Trois chapitres,
- Une conclusion générale.

## **Introduction générale**

---

Ces chapitres se présentent comme suit :

**Chapitre I** : Planification urbaine et instruments d'urbanisme en Algérie

**Chapitre II** : Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa

**Chapitre III** : Le pôle urbain Berrebih : POS et aménagements réalisés

**Chapitre I :**  
**Planification urbaine et**  
**instruments d'urbanisme**  
**en Algérie**

**I-1 Introduction**

Ce chapitre propose d'éclaircir le concept de planification urbaine qui met en place un ensemble d'instruments de planification spatiale et urbaine, dont l'objectif est de fixer les orientations fondamentales d'aménagement des territoires et de déterminer les prévisions et les règles d'urbanisme. Il s'agit des instruments d'aménagement du territoire et les instruments d'urbanisme qui concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Ces instruments jouent un rôle très important dans l'organisation de la ville.

Il s'agira également de mettre en lumière les différentes étapes qui ont rythmé la planification urbaine notamment l'évolution des instruments d'urbanisme en Algérie à travers le temps afin d'arriver à comprendre, d'un côté, comment et quand les instruments d'aménagement et d'urbanisme ont été promulgués et d'un autre côté, d'explicitier les orientations, les objectifs de ces instruments –ainsi que de questionner l'efficacité ou non des instruments d'urbanisme dans la maîtrise du développement urbain.

## I-2 Le rôle de la planification urbaine

L'action de la planification urbaine trouve ses fondements et origines dans la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, après la révolution industrielle en Europe. Ce sont donc les pays industrialisés, touchés par les problèmes d'industrialisation qui ont élaborés ce concept dont l'objectif était de maîtriser les problèmes et de mettre en ordre les villes en désordre du 19<sup>ème</sup> siècle.

La grande Bretagne fut le premier pays qui a utilisé le concept de planification urbaine, avec « le town planning » puis « l'urbain planning », comme réaction au développement anarchique des villes et comme solution aux problèmes causés par l'industrialisation.

En 1898, Ebenezer H. a développé le concept de la « cité jardin » donnant naissance à la ville hygiénique qui s'oppose à la ville industrielle polluée, dans le but de respecter les règles d'hygiène et morales, mettant en place des espaces vert urbains.

Le concept de la planification urbaine s'est développé par la suite en Europe notamment en France, puis aux Etats-Unis par le Burnham (plan de Chicago), le premier plan de New York.

L'émergence des politiques d'aménagement du territoire a eu lieu dans les années 1930 (la charte d'Athènes), et s'est généralisé à la fin de la deuxième guerre mondiale comme réponse à la situation des villes de l'après-guerre. Cette période était marquée par l'exécution des schémas basés sur les idées et les principes du mouvement moderne. L'urgence de reconstruire a nécessité le recours aux grands ensembles.

A partir de 1970 les lois d'orientation et les schémas d'aménagement et d'urbanisme apparaissent dans le but d'organiser le développement urbain et foncier des villes. Les dernières années sont marquées par l'émergence d'un nouveau concept : « le projet urbain ». Le projet urbain est une nouvelle approche, une nouvelle gestion de la ville qui tente de répondre aux problèmes posés dans les citées édifiées selon les principes du mouvement moderne, elle vise à améliorer les conditions de vie des citoyens sur le plan social, économique et sur le plan spatial. (Nadjai F.)

Aujourd'hui tous les pays sont dotés des différentes politiques de planification dont les objectifs différents. Selon Merlin P. et Choay F., 1988 le terme planification signifie « *le processus qui fixe (pour un individu, une entreprise, une institution, une collectivité territoriale ou un état), après études et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et les méthodes de suivi de celle-ci. La planification prend, en particulier, la forme de plans. Ceux-ci peuvent concerner une période de temps fixée ou non* »

Le but de la planification urbaine est de coordonner le développement et la création des villes dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs, et de l'équilibre nécessaire entre des

populations, des activités et des équipements. Elle met en place des mécanismes pour le contrôle des différents comportements et mouvements qui influent sur la composition et le développement de la ville.

Pierre Laborde, 1994, quant à lui, explique que *"La planification urbaine est les plans, les institutions, les pratiques et les techniques qui cherchent à organiser la ville. La planification part de la demande sociale et non de la quête d'une quelconque ville idéale. Elle est apparue comme moyen d'empêcher l'anarchie urbanistique, de réaliser l'harmonie entre les besoins en logements, en emplois, en services, en circuits de distribution et en infrastructures de circulation. Elle traduit le passage de l'urbanisme d'autrefois à l'aménagement de l'espace de la ville de demain"*.

La planification urbaine est une *«partie et pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisme dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la fonction de plans d'urbanisme (instruments d'urbanisme)»*.

On entend par plan d'urbanisme tout outil ou instrument de la planification urbaine, ces plans d'urbanisme qui sont l'un des outils de la planification sont réducteurs des effets néfastes de l'urbanisation. La planification urbaine par ses instruments qui sont : le plan, la prospective, la recherche opérationnelle et la liste sans doute n'est pas close, est un réducteur d'incertitude, il ne s'agit pas de deviner l'avenir, mais de contribuer à le construire<sup>1</sup>.

### **I -3 Evolution des instruments d'urbanisme en Algérie**

Vu l'importance de l'organisation spatiale du territoire, l'Algérie a subi des mutations dans le domaine de la planification urbaine depuis la colonisation, l'ensemble de la législation pour l'aménagement territorial et urbain s'est inspirée des lois de l'administration française jusqu'à nos jours (Latrèche C., 2008).

Au niveau de l'intervention à l'échelle urbaine en Algérie, l'aménagement et l'urbanisme se traduisent par les instruments d'urbanisme, qui étaient matérialisés d'abord par les Plans d'Urbanisme Directeur (PUD) et les Plans d'Urbanisme Provisoire (PUP), puis à partir de 1990 par les Plans Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS) (loi n°90-29, du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme) à l'échelle de la

---

<sup>1</sup> DERYCKE.H, 1982

commune, groupements de communes ou à l'échelle de l'agglomération ou une partie de l'agglomération c'est à dire au niveau local. Ces instruments définissent les orientations générales de l'organisation et de l'occupation de l'espace.

- **Le Plan d'Urbanisme Provisoire (P.U.P)**

Dans la plupart des cas un plan d'urbanisme provisoire (P.U.P) précède l'élaboration d'un P.U.D. La délimitation provisoire du périmètre d'urbanisation instituée par le circulaire ministériel n° 1427/P.U. 2/74 du 16 Décembre 1974, permet la constitution de réserves foncières en prévision de l'extension des agglomérations. Les options retenues dans le plan d'urbanisme sont ensuite concrétisées par des études opérationnelles (ZHUN, lotissement, Groupement d'Habitation Individuelle).

La procédure des ZHUN a été lancée en 1975 suivant le circulaire ministériel n° 0335 du 19 Février 1975 N° 2015 du 21 Février 1975 et 519 du 8 Mars 1975 à travers tout le territoire du pays. Ce programme planifié héritier de la zone à urbaniser en priorité (ZUP) française, peut être utilisée à partir du seuil de 400 logements et est obligatoire à partir de 1000 logements. De nombreuses villes ont vu ainsi leur superficie se multiplier par 5 en moins de 30 ans. Une rupture est bien remarquable, mettant en évidence l'existence de deux formes urbaines qui coexistent et non complémentaires, celle des nouvelles urbanisations qui situent en lisière des centres anciens. (Latrèche C., 2008)

-**Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)**

Au cours des deux décennies qui suivent l'indépendance, le pays a connu des multiples problèmes dus essentiellement aux tensions nées de l'exode rural, le manque des structures d'accueil et les besoins en logements pour reloger la masse de la population rurales ainsi que les citadins qui vivaient dans des situations précaires. Dans ces conditions des procédures en matière d'urbanisme se sont avérées nécessaires et trouvèrent leur concrétisation au moyen des instruments d'urbanisme qui sont les Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).

Cet instrument directif et d'objectif à long terme a été créé pour fixer le cadre d'aménagement des communes, dont chaque commune doit être dotée d'un P.U.D suivant l'ordonnance n° 67.24 du 18 Janvier 1967, et l'ordonnance n° 74.26 portant constitution des réserves foncières. (Latrèche C., 2008).

Comme l'explique N. Djermoune (2014), le plan d'urbanisme directeur (PUD) est un instrument de planification urbaine introduit par la législation coloniale en 1958, dans le sillage du « plan de

Constantine » de De Gaulle. C'est un héritage colonial qui va rester en vigueur jusqu'en 1990. Mais ce n'est qu'à la fin des années 1970 que les villes algériennes seront dotées de PUD, dans un moment où des opérations de logements sous forme de ZHUN (Zone d'habitat urbaine nouvelle), de lotissements et d'équipements étaient déjà en construction. Entre temps, l'Algérie des deux premières décennies d'indépendance a vécu dans ce qui est connu comme « bien vacant ». Les besoins en production d'espace habitable ne se font sentir qu'au milieu des années 1970. Les premiers plans établis ne font, dans cette situation, qu'un état des lieux de la ville en pleine transformation. Ils n'ont fait, en fait, qu'entériner des actions déjà engagées. Les objectifs sont réduits aux seuls aspects techniques (viabilisation, assainissement) et à la recherche d'une affectation des espaces des différents quartiers en formation.

En réalité, le véritable instrument de planification n'était pas le PUD. Celui-ci n'était qu'un simple instrument alibi. Ce sont le plan communal de développement (PCD) et le lotissement qui constituent concrètement les outils d'intervention dans la production de l'espace et du cadre bâti de la ville. Le PCD est un programme financier destiné à satisfaire les besoins d'urgence des habitants, notamment en termes d'équipements. Il est l'échelon qui permet « de regrouper dans un cadre cohérent toutes les interventions de portée locale proposées par la commune, réalisées et gérées par elle et financées par les ressources centrales »

Mais la mise en place des mécanismes financiers nécessite un autre instrument relatif à la maîtrise du sol. Le texte fondamental qui allait ouvrir un processus de croissance planifiée de la ville algérienne est l'ordonnance n°74.26 du 20.02.74 portant constitution des réserves foncières au profit des communes, suivi de plusieurs décrets d'application et de circulaires présidentielles ou ministérielles.

Ces textes de loi sont particulièrement importants dans la mesure où ils vont conditionner en grande partie le processus et les formes d'urbanisation actuelles. En effet, le lotissement, destiné à l'habitat individuel, est le prolongement direct de cette politique de réserves foncières. Il va constituer l'essentiel de l'extension de la ville à côté de l'habitat collectif dans leur forme ZHUN. La constitution des réserves foncières est une obligation. Elle concerne toutes les communes d'Algérie qui doivent établir un programme annuel d'acquisition de terrains. Ce programme doit être approuvé par le *Wali* conformément aux directives du PUD.

En ce qui concerne leur affectation. C'est dans ce cadre où le PUD n'a d'intérêt pour les communes que celui de définir les surfaces urbanisables. ...

C'est dans ces conditions que les premières importantes opérations de lotissement sont engagées d'une manière inégale vers la fin des années 1970. Les plans d'urbanisme, en revanche, ne sont engagés qu'ultérieurement, au début des années 1980. Ils définissent, outre le périmètre urbanisable, les sols affectés à l'habitat individuel et à l'habitat collectif et aux équipements financés par les PCD cités plus haut. Ni la forme, ni la dimension des parcelles ou des îlots encore moins celle des contours et de la totalité de la ville n'est prise en charge. Aucune référence n'est faite à la forme de la ville ni au bâti. Celle-ci est laissée, comme il est admis par la pratique dominante des architectes, à la conception et à l'expérimentation de ces derniers.

Ce qui est source de fragmentation urbaine. Dans les lotissements, appropriation individuelle oblige, apparaît la parcelle comme unité d'intervention de base avec quelques références au bâti. Sur le plan méthodologique, le plan s'appuie essentiellement sur la « grille d'équipement » au niveau de la programmation des équipements. Il reprend comme référence de planification le « zoning » fonctionnel. (Djermoune N., 2014)

Le PUD et le PUP ne sont plus en vigueur depuis la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, promulguée le 1er Décembre 1990, qui a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols.

#### - **Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU)**

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine alliant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, c'est aussi un document à caractère technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée.

L'établissement du PDAU d'une commune a pour finalité la mise à la disposition des autorités locales d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine.

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées.<sup>2</sup>

« Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme il est à la fois un guide de gestion et de prévisions pour les décideurs locaux (communes), un

---

<sup>2</sup> Jacquignon.L, 1978, Boury.P ,1980

programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération et un zonage du territoire communal » (Saidouni M., 2001)

- Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 (décret fixant la procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et le contenu des documents y afférents), clarifie la procédure juridique d'élaboration et d'approbation du PDAU.
- Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine de la commune dans une perspective du long terme donc il est à la fois un plan de gestion et de prévision.
- il est aussi un outil de gestion et d'indication de la façon dont la commune va évoluer dans le temps et l'espace.
- Il est initié à l'échelle de : commune, groupe de communes à condition que les commune ait forte relation économique et infrastructurelle.
- Sur le plan juridique, le PDAU est opposable au tiers, aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec lui.
- En l'absence de cet outil, la gestion devient aléatoire et non maîtrisée.
- Le PDAU doit suivre les recommandations du SRAT et du SNAT comme celles du PAW et du SCU.
- Il doit réaliser des plannings, fixer les POS et introduire la notion du temps à ses objectifs.

### **Le PDAU**

- Détermine la destination générale des sols
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures;
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts, terres agricoles, littoral etc...).
- Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions).
- Les secteurs à urbaniser concernent les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen termes, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU.
- Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme aux échéances prévues par le PDAU.

- Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire sont édictés et réglementés.
- Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols POS.

### **- Le Plan d'Occupation des Sols (POS)**

C'est un instrument issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Comme dispositif de mise en application des directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU, le plan d'occupation des sols POS doit être catalyseur des directives stratégiques définies par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU. Il doit fixer les droits de la construction, les servitudes architecturales, sans pour autant s'immiscer dans la créativité conceptuelle qui est du ressort de l'architecte.

Il doit assurer la transition de la proposition urbaine à la proposition architecturale. Toute la problématique de cette démarche n'est que la traduction de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU en une réglementation des plans d'occupation des sols POS.

Le plan d'occupation des sols constitue le dernier niveau de la démarche de la planification urbaine. C'est un instrument d'urbanisme de détail, il fait le passage de l'urbanisme à l'architecture pour tout point de l'espace urbain.

La problématique du plan d'occupation des sols POS ne réside pas dans le POS lui-même, son utilité, ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles qu'elles sont élaborées et définies par la réglementation en vigueur. (Nadjai F.)

Le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti.

Le plan d'occupation des sols POS est le seul et unique document d'urbanisme qui conditionne le transfert de compétence pour la gestion du droit des sols d'une part, pour la maîtrise des opérations d'aménagement et la maîtrise du foncier d'autre part.

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur, le POS est un plan de détail :

- Il se situe au dernier niveau de la recherche de planification urbaine.
- Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme.

- Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle.

Le POS est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.

Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urban designer, par son échelle, mais aussi par sa nature .En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire ,dans certains cas, des critères de style urbain et architectural .

Le POS est le second des documents de planification urbaine institués par la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Selon Maouia.S., le POS « *est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et à la force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré*».

Le POS complète le PDAU, leur nombre est fixé en fonction des périmètres des pos établis par le PDAU. Il explicite le droit de construire attaché à la propriété du sol par détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).

« Le plan d'occupation des sols (POS) est un document juridique qui fixe dans le cadre des orientations du PDAU lorsqu'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à un territoire donné, comme partie de commune, ou partie du territoire rurale ». (loi 90-29)

### **Le POS précise**

- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols;
- La nature et l'importance de la construction;
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions;
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers;
- Les servitudes;
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger;
- Les terres agricoles à protéger.

Cette instrumentation où le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, est sensée conférer une réelle maîtrise des sols aux collectivités locales, permettant:

- Une consommation rationnelle des terrains à bâtir;
- Une protection maximum des terres agricoles;
- La conservation des milieux et sites naturels, la préservation des paysages et la sauvegarde des patrimoines historiques et architecturaux.

La loi 90-29 a été modifiée et complétée par la loi du 14/08/2004 et les décrets exécutifs du 11/09/2005 et 7/01/2006. Pour l'approbation des instruments d'urbanisme et leur élaboration, les services des administrations publiques de wilaya, ainsi que les collectivités locales doivent être consultés. Ils sont opposables au tiers : le PDAU est soumis à enquête publique pendant 45 jours et le POS pendant 60 jours, afin de recueillir les observations des citoyens sur le projet de plan.

- **Le site web du premier ministre, indique, concernant le bilan de l'urbanisme en 2018 :**
- L'achèvement des Plans directeurs d'aménagements urbains (PDAU) de 1.493 communes (soit un taux de 97%) ;
- L'approbation des PDAU de 1.265 communes (soit un taux de 82%) ;
- L'approbation de 5.284 plans d'occupation des sols (POS) sur près de 7.000 inscrits, soit 75%.

#### **I-4 Les difficultés d'application des instruments d'urbanisme**

Parmi tous les dispositifs territoriaux, le PUD (ainsi que le PUP, ont été introduits à la faveur de la promulgation de l'Ordonnance sur les réserves foncières communales, en 1974) est celui dont l'histoire est sans doute la plus révélatrice. Il a joué un rôle très important, même s'il a été grandement critiqué pour sa supposée inefficacité. En tant qu'instrument, on expliquait qu'il ne permettait pas la maîtrise de la croissance urbaine, ni le contrôle de l'urbanisation anarchique. Il n'assurait pas, non plus, un urbanisme de qualité, c'est à- dire offrant un cadre vie, pour le moins, décent.

Sa procédure montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan « idéal », une fois élaboré, dans une position de

déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine. D'autres défauts affectent le PUD. Ils ont trait aux méthodologies de son élaboration qui présentent un caractère uniforme, dans la mesure où il s'agit de transplantation mécanique de plans élaborés dans des conditions socio-

économiques particulières et ne s'intégrant pas dans la planification nationale. Le caractère spécifique d'une ville est la plupart du temps ignoré, instaurant ainsi une méthodologie unique pour l'ensemble des entités urbaines qui restent détachées de leur contexte régional, dès lors que la connaissance de ce dernier demeure fondamentale pour les perspectives de développement. La ville est également traitée comme une unité coupée de l'espace rural, alors que l'équilibre du cadre de vie implique une intégration des deux ensembles. Mais du point de vue opérationnel, il a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des ZHUN pour la réalisation des grands programmes de logements (<https://fr.slideshare.net/Saamysaami/planification-urbaine-01>).

Les ZHUN, programmées par les PUD, même si elles étaient sensées répondre à une demande très importantes de logements et d'infrastructures, ont été à l'origine d'une consommation de l'espace périphérique qui dépassait la simple périurbanisation et amorçait le début d'un processus d'étalement urbain qui n'a cessé d'augmenter. Ainsi, 257 ZHUN localisées à travers 180 agglomérations ont été créées. Elles ont permis l'aménagement de 23.000 ha d'une capacité d'accueil de 670.000 logements avec leurs différents équipements d'accompagnement (Nait Saada M., 2010).

A partir des années 1990, la question de la maîtrise de la croissance des villes redevient une préoccupation des pouvoirs publics. De nouvelles mesures règlementaires sont mises en place en vue de limiter les effets d'un de l'urbanisation, notamment dans la préservation du foncier agricole. Ces nouveaux instruments (PDAU et POS) préconisent l'utilisation rationnelle du foncier ainsi que la limitation de l'extension urbaine. Par le biais de ces nouveaux instruments, les collectivités locales deviennent des responsables à part entière du devenir de leurs villes. (Sahraoui L., Bada Y., 2018). Ainsi, à partir de 1990, le PDAU remplace le PUD. Le PDAU s'oriente vers une rationalisation de l'occupation des sols et non vers une programmation de l'investissement, comme le fut le PUD en période de planification économique (Sahraoui L., Bada Y., 2018). Il est sensé apporté une amélioration et une maîtrise du processus d'urbanisation.

Pourtant, les instruments d'urbanisme en Algérie, après des années d'études et d'élaboration, se trouvent en décalage par rapport à la réalité urbaine. D'après Feloussia L., (2013), cette faillite dans la planification et dans la gestion urbaine, de même que dans la pratique des plans d'urbanisme est complexe. Ses causes peuvent être décomposées selon plusieurs aspects parmi lesquels:

- **Aspect législatif.** L'Algérie dispose d'une législation urbaine puissante mais inadaptée à la réalité, et par conséquent inappliquée.

- **Aspect d'instrumentation:** Les plans sont rigides, car pensés beaucoup plus en tant qu'instruments de programmation que de réelle planification. Leur double rôle de planifier le futur et gérer le présent est dualiste.
- **Aspect de méthode :** L'élaboration du plan et ses méthodes d'analyse urbaine, se caractérise à priori par une linéarité de la démarche programmatrice et une simplicité de la déduction. Le plan est conçu comme une accumulation de projets à plusieurs termes plutôt qu'une cohérence d'ensemble. Tout cela face à un phénomène urbain complexe et dynamique. Le plan est rarement considéré comme une occasion de concertation et de consensus autour d'un projet de ville.

Dans le processus général de planification, l'avis des autorités locales n'est que superficiellement pris en compte. Le manque de coordination entre les différents acteurs de la ville est flagrant.

Ainsi, la problématique majeure des instruments d'urbanisme en Algérie, réside dans la défaillance à maîtriser la croissance urbaine (Feloussia L., 2013) et donc à contrôler l'étalement urbain.

## **I-5 Conclusion**

La planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, cette nécessité s'accroît dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation coûteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier.

Les schémas et autres instruments d'aménagement et d'urbanisme servent par leur vision prospective et la prise en compte des réalités nationales, régionales et locale. Cependant, les PDAU et les POS, contrairement à ce que furent les PUD et les PUP, sont opposables aux tiers, et ils auraient dû constituer un moyen de maîtrise du développement urbain, mais les lenteurs et l'absence d'une véritable philosophie de projet urbain (S. Bouchémal, 2005) rendent leur mise en œuvre et leur application très difficiles, et leurs objectifs de contrôle du processus d'urbanisation et de maîtrise de la croissance urbaine peinent à être atteints.

Le prochain chapitre propose d'illustrer la situation à travers le cas de la ville de Djelfa qui a connu une extension urbaine très importante depuis son accession au statut de chef-lieu de wilaya.

**Chapitre II :**  
**Extension urbaine et**  
**développement spatial de**  
**la ville de Djelfa**



## **Introduction du chapitre II**

Ce chapitre propose de se pencher sur le contexte urbain de la ville de Djelfa, située dans la région des Hauts-Plateaux, chef-lieu de wilaya représente le centre géographique de l'Algérie, à la croisée des plaines du Nord, du désert du Sud (Sahara), de l'Est et de l'Ouest.

Elle est proposée dans le cadre du SNAT, pour devenir une métropole d'équilibre.

La ville de Djelfa, a connu une grande évolution spatiale et différentes types d'occupations du sol durant ses différentes étapes de croissance. Ce qui a été à l'origine de plusieurs groupements urbains et une typologie diversifiée. La commune de Djelfa s'étale sur une superficie de 542.17 km<sup>2</sup> pour une population de 288 228 habitants en 2008. La ville connaît une croissance démographique très importante, elle comptait, environs 192 000 habitants en 2003, 215 000 en 2006 et près de 300 000 au dernier recensement de 2008. Durant la période post-indépendance, la ville a ainsi connu une très forte croissance urbaine due à un exode massif des ruraux, et ce phénomène a pris de l'ampleur à partir de 1974, après qu'elle a été érigée en chef-lieu de wilaya. L'extension s'est faite par les activités mais surtout par le logement, pour tenter de combler les besoins de la population. Les périphéries de la ville s'urbanisent par les lotissements d'habitat individuel formels ou non ; mais également par les cités d'habitat collectif programmées et réalisées sous contrôle des pouvoirs publics, dans le cadre de la politique du logement social.

Au fil du temps, les anciennes zones d'habitat tels les quartiers : El Bordj, Bab Charef, Ain Chih et Bendjermain ont connu des mutations profondes en termes de taille, ainsi que de l'apparition de nouvelles zones telles que : Benrbih, 5 juillet, Belghazel, et autres. De part et d'autre de l'Oued Mellah La ville se divise en deux grandes parties : Une partie orientale qui se subdivise à son tour en deux zones : L'une va du Sud de la route qui mène à Boussâada à la route qui mène à Moudjbara par le biais de la route (RN46), où domine le logement collectif ; l'autre au Nord de la route (RN46) abritant les quartiers de Boutrifis et Ain Srar, où prédomine d'habitat individuel.

**II-1- Présentation de la ville**

La Wilaya de Djelfa est une wilaya steppique située dans la partie centrale des hauts plateaux. Elle est limitée par les Wilayas, de Tissemsilt et Médéa au Nord, M'Sila et Biskra à l'Est, Laghouat et Tiaret à l'Ouest, Ouargla et Ghardaia au Sud. La ville de Djelfa est située à environ 300 km au sud de la capitale Alger.

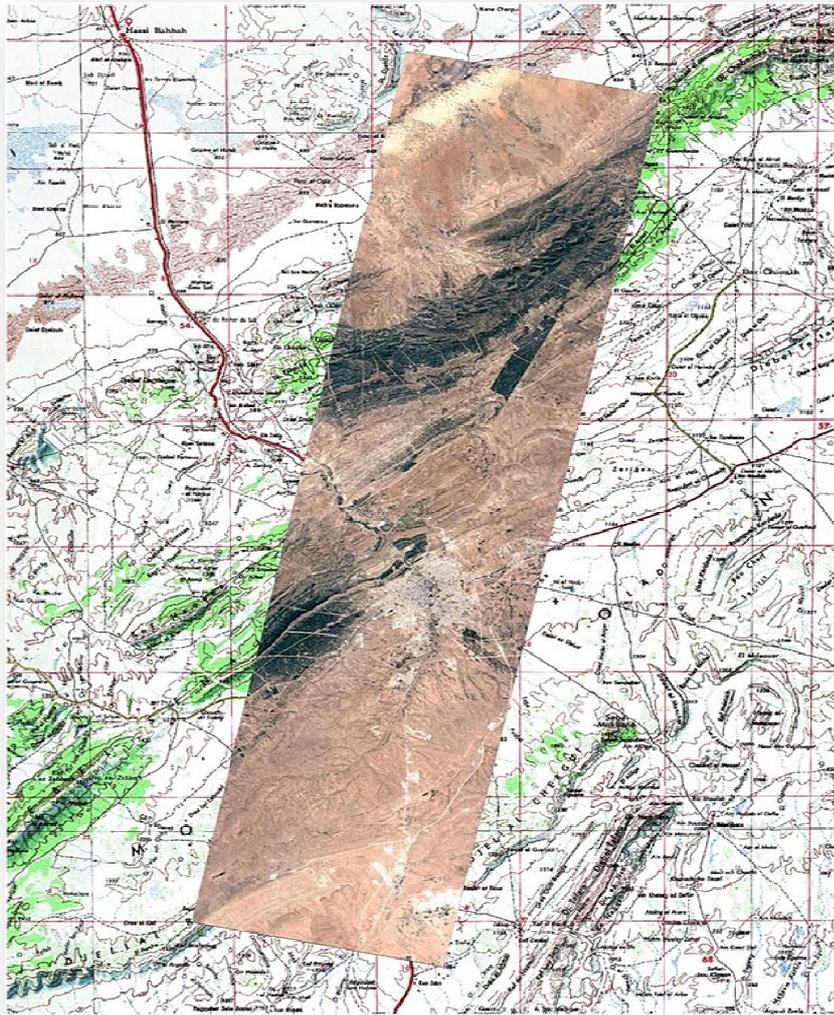
S'étalant sur une superficie de 32 256.35 km<sup>2</sup>, la région est caractérisée par une activité pastorale dominante, ainsi que par l'arboriculture, la céréaliculture, les cultures maraichères et fourragères. Cette région abrite un immense potentiel forestier à base de Pin d'Alep issu de campagnes de reboisement (barrage vert), pour constituer un rempart au phénomène d'ensablement et à la désertification. .( <https://asal.dz/?p=422>)

**b- Situation géographique**

Située au cœur même des hautes plaines steppiques, à une altitude de 1200 m, et à 300km au sud de la capitale d'Alger, la ville de Djelfa est considérée comme un véritable carrefour entre le Nord et le Sud et entre l'Est et l'Ouest du territoire national. Elle est comprise entre 2° et 5° de longitude Est et 33° et 35° de latitude Nord. C'est une zone de transit très importante.

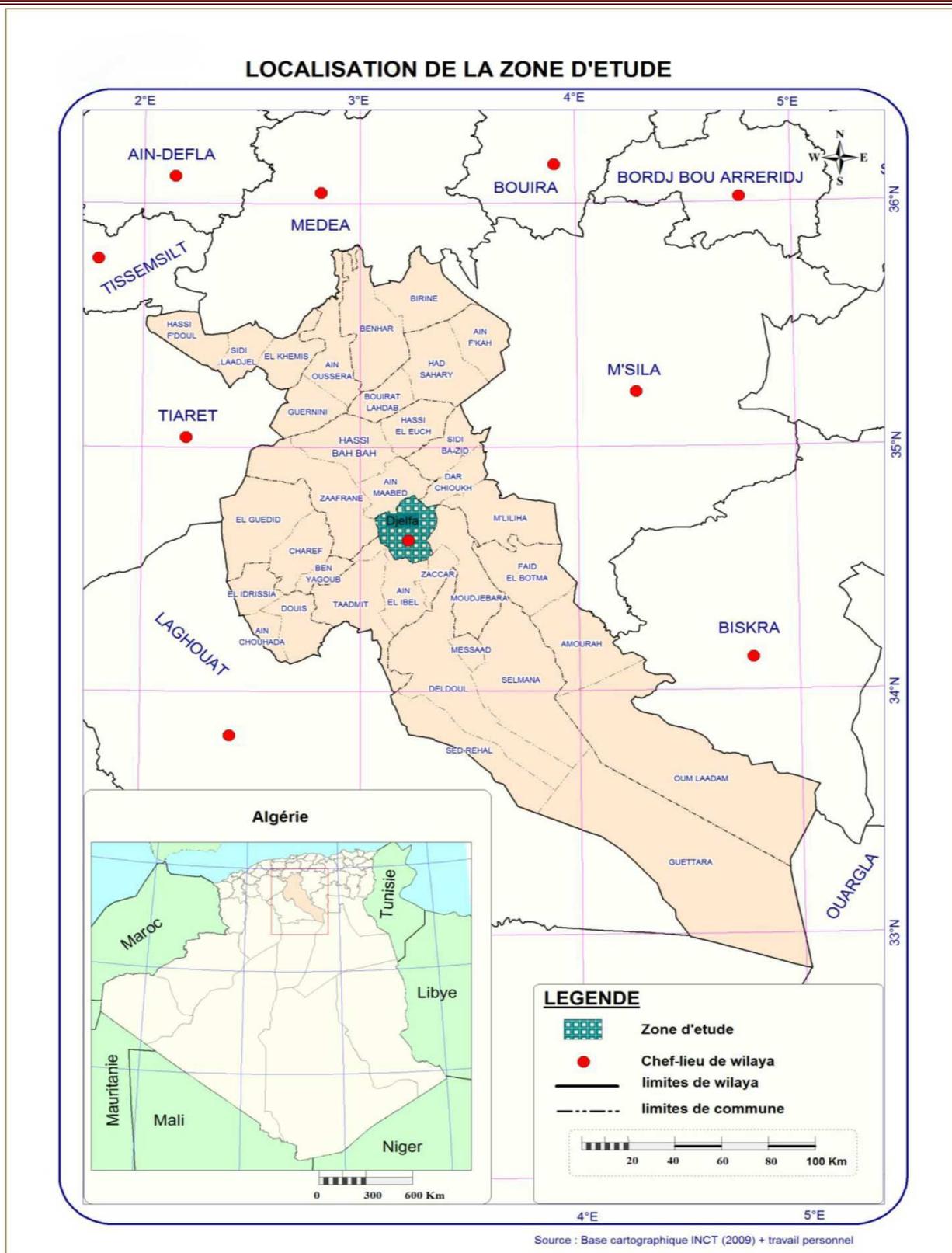
Cette position stratégique est confortée par le passage d'importants axes routiers de niveau national et régional :

- R.N 01 : reliant Alger au Sud du pays.
- R.N 46 : reliant Djelfa à Biskra en passant par Bousaada à l'Est, Aflou, El Idrissia et Charef à l'Ouest.
- C.W.189 : reliant Djelfa à Moudjbara au Sud-Est ;
- C.W.164 : reliant Djelfa à Charef à l'Ouest.



**Image N° 01 :** Localisation de la scène Alsat-2A sur le fond topographique de l'INCT au 1/200 000

Source : .(<https://asal.dz/?p=422>)



**Carte N°1 : Localisation de la ville de Djelfa**

(La ville de Djelfa est le chef-lieu de la wilaya du même nom)

**c- Situation administrative**

La commune de Djelfa a été érigée au rang de chef lieu de Wilaya en 1974. Elle est aussi chef lieu de Daira contenant une seule commune.

La commune de Djelfa s'étale sur une superficie de 542.17 km<sup>2</sup> pour une population de 288 228 habitants en 2008 (RGPH, 2008).

La commune de Djelfa est limitée par :

- La Commune de Ain Maabed (Daira de Hassi Bahbah), au Nord et Nord→ Ouest
- La commune de Dar Chioukh, au Nord-Est.
- La commune de Moudjbara (Daira de Ain El Bel), à l'Est.
- La commune de Zaâfrane (Daira de Hassi Bahbah), à l'Ouest.
- La Commune de Zaccar (Daira de Ain El Bel) au Sud, et au Sud-Ouest→ Ain El Ibel,



**Image N° 02:** Visualisation de la ville de Djelfa (Zone 05) sur l'image satellitaire Alsat-2A  
**Source :** .( <https://asal.dz/?p=422>)

#### **d- Analyse climatique**

Le climat de la Wilaya de Djelfa est nettement semi-aride à aride avec une nuance continentale. Ainsi, le climat est semi-aride dans les zones situées dans les parties du Centre et du Nord de la Wilaya, et aride dans toute la zone située dans la partie Sud de la Wilaya. Le chef-lieu se caractérise par un climat semi-aride (situé dans la partie nord de la wilaya).

- **les températures**

La température dans la ville de Djelfa est irrégulière : elle est basse en hiver et élevée en été. Les températures moyennes mensuelles sont illustrées dans le tableau suivant (tableau N°09) durant la période (1999-2011).

**Chapitre II :****Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa****Tableau N° 1 :** Les moyennes de températures de la région de Djelfa (1999-2011)

Mois	Sep.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Févr.	Mars.	Avr.	Mai.	Juin.	Juil.	Aout.
T moy. (°C)	20.94	14.98	8.41	6.43	5.62	6.43	9.03	13.1	17.19	22.82	27.77	27.6

Source: O.N.M. Djelfa, 2011

Durant la période de 1990 à 2011 la température moyenne maximale durant toute l'année est 27.77 au mois de Juillet, et la moyenne minimale la plus froide est de 5.62° au mois de Janvier. Cependant, ce sont là des moyennes, et les amplitudes thermiques sont importantes entre périodes chaudes s'étalant de Mai à Septembre et périodes froides de Novembre à Mars-Avril, accompagnées du phénomène de gelées, lié à la baisse importante des températures, souvent autour de 0°C , parfois même moins, ce qui constitue un facteur très contraignant, en hiver, mais également au printemps ou des gelées blanches sont observées, environs 25 à 50 jours par an, en plus des enneigements saisonniers et variables, pendant 10 jours par an, en moyenne. La végétation doit s'adapter par rapport à ces écarts de températures importants.

- **La pluviométrie**

Les moyennes relatives de la pluviométrie sont exprimées par la tableau ci- dessous, les données sont considérées sur la période (1999-2011).

**Tableau N°2 :** Les moyennes de précipitations de la région de Djelfa (1999-2011)

Mois	Sep.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Févr.	Mars.	Avr.	Mai.	Juin.	Juil.	Aout.
Précipitation (mm)	31.55	36.65	17.67	21.8	28.12	35.42	27.66	36.32	31.4	22.12	17.52	26.73

Source: O.N.M. Djelfa, 2011

La valeur le plus importante est inscrire 36.65mm au mois d'octobre. Elle est suivie par la moyenne 36.32mm au mois d'avril. La valeur la plus minimale est inscrite au mois de juillet avec une moyenne de 17.52mm. Comme expliqué au chapitre -2-, la faiblesse des précipitations

## **Chapitre II : Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

caractérise la région steppique, même si la ville de Djelfa située dans la partie la plus élevée de la wilaya, à une altitude de 1200 m environs, reçoit la pluviométrie la plus importante, marquée en général, par une grande irrégularité d'une année sur l'autre et la prédominance de pluies orageuses et torrentielles, ce qui accentue l'érosion des sols.

- **Les vents**

Les fréquences et les directions des vents varient en fonction des saisons. En hivers ce sont pluvieux du Nord-Ouest qui dominent avec parfois des vents du Nord secs et froids. En été le Sirocco, vent sec et chaud, souffle du Sud et ramène des pluies orageuses<sup>3</sup>.

Cela constitue une contrainte climatique importante activant le processus d'érosion éolienne par le transport de débris, l'accumulation des sables et l'évaporation des eaux de surface. C'est la partie steppique qui est la plus affectée par le phénomène d'érosion éolienne, suite à la dégradation du couvert végétal. Sur un sol fragile et de structure instable, le vent facilite le transport des particules fines et légères laissant des sols squelettiques à fertilité médiocre.

- **L'humidité relative**

Les valeurs des taux d'humidité de la ville de Djelfa entre 1990 et 2011 sont présentées dans le tableau ci-dessous, qui montre bien que le taux d'humidité prend ses valeurs maximales durant les mois les plus froids (décembre (78,49%) et janvier (76,66%)).

**Tableau N° 3 : Taux d'humidité à la région de Djelfa (1990 à 2011).**

Mois	sept.	oct.	nov.	Déc.	janv.	fév.	Mars.	Avr.	Mai.	juin	Juil.	Aout.
Humidité (%)	<b>55.74</b>	<b>66.19</b>	<b>72.62</b>	<b>78.49</b>	<b>76.66</b>	<b>73.08</b>	<b>66.22</b>	<b>59.88</b>	<b>54.32</b>	<b>44.58</b>	<b>34.7</b>	<b>37.91</b>

**Source:** O.N.M. Djelfa, 2011

### **e / La croissance démographique**

La ville de Djelfa a connu sur toutes ses périodes d'évolutions un fort accroissement démographique, cela est mis en évidence par les résultats des différents recensements de la population :

<sup>3</sup> HARFOUCHE M. et HASSIBI R. D. Application des techniques de la géomatique à la cartographie des indices environnementaux : cas de la perte des terres agricoles due à l'urbanisation dans la ville de Djelfa, p70. Mémoire d'ingénieur en géographie et aménagement du territoire, univ. Ziane Achour, Djelfa, p142, 2012.

## **Chapitre II : Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

**Tableau N° 04 : Évolution de la population aux différents RGPH :**

Période	Population	Taux d'accroissement Global	Taux d'accroissement annuel moyen
RGPH 1966	241 849	-	-
RGPH 1977	332 500	37.48	2.9
RGPH 1987	494 494	48.72	4.0
RGPH 1998	797 706	61.32	4.4
RGPH 2008	1 090 578	36.71	3.2

**Source :** Monographie de la wilaya de Djelfa 2016

Face à cet accroissement démographique important, la ville a connu une extension urbaine rapide et une urbanisation tous azimuts ayant engendré un développement urbain non maîtrisé, source de nombreux dysfonctionnements.

### **II- 2 - Evolution spatiale de la ville de Djelfa**

#### **II- 2-1 : La ville au lendemain de l'indépendance**

##### **a/ Période entre 1962 et 1974**

Entre 1962 et 1974, malgré un accroissement démographique dû à l'exode rural, la croissance spatiale est relativement faible, c'est une période de stabilité physique et le parc logements n'augmente que très peu. Le tissu urbain existant, après démolition en 1960 du rempart qui entourait le premier noyau central, est compact, présentant une régularité structurelle de trame orthogonale.



Photo N°01 : Djelfa au lendemain de l'indépendance

Source : archives de la ville

### **b/ La promotion en chef-lieu de wilaya en 1974**

A partir de 1974, la ville a connu un important flux d'exode rural. Elle s'est développée dans tous les sens. Elle fut érigée au rang de chef lieu de wilaya suite au nouveau découpage administratif. Cela lui a donné un élan en matière d'équipements et d'infrastructures de base. Djelfa a commencé à connaître un essor urbain qui s'est effectué selon le même processus que pour les autres villes algériennes. Sous l'impulsion de l'Ordonnance de 1974 sur les réserves foncières communales et l'établissement du P.U.D., Plan d'Urbanisme Directeur, la ville a connu un processus d'urbanisation très lâche, rompant avec le tissu existant jusque là, présentant une régularité structurelle de trame orthogonale. De nouveaux fronts d'urbanisation naissent en périphérie de la ville, constitués dans un premier temps (entre 1974 et 1980) par des lotissements d'habitat individuel, et par la création de la Zone Industrielle Z.I., à la porte Sud de la ville.

**II- 2-2- L'urbanisation des années 1980-90**

Dans les années 1980 et 1990, plusieurs autres fronts d'urbanisation sont ouverts et de nombreux autres lotissements et coopératives immobilières d'habitat individuel sont créés, ainsi que deux Zones d'Habitat Urbain Nouveau, Z.H.U.N.

**a/ L'habitat collectif et les ZHUN**

A Djelfa, avant l'indépendance, il n'y a eu qu'un seul projet de logements collectifs, réalisé dans le cadre du Plan de Constantine, la cité de HLM à Guenani, lancée en 1958 et achevée après 1962. Par la suite, il n'a été réalisé jusqu'à la fin des années 1970, que quelques centaines de logements collectifs (cités Ché Guevara et Elhaouès), mais ce n'est qu'au début des années 1980 qu'a été lancé un programme d'envergure de construction de logements collectifs dans le cadre de la procédure ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouveau). Ces opérations d'aménagement résidentiel qui ont été créées par la circulaire ministérielle du 19 février 1975, comme une réponse à une forte demande de logements, pour tous les programmes dépassant 1000 logements, deviennent jusqu'au milieu des années 1980 le principal outil de la production de la ville, en utilisant la typologie collective et le mode constructif en panneaux de béton préfabriqués.

A Djelfa, deux ZHUN ont été créées : ZHUN (Est et Ouest), qui ont occupé une superficie de 459.51Ha et devaient accueillir 60 966 hab. pour 10 160 logts soit un taux moyen d'occupation de logement de 6 personnes, avec une densité moyenne de 22 logts/Ha. Finalement, de ce programme prévu, il n'a été réalisé que 2591 logts dans la ZHUN Est (cité 05 juillet) et, 898 logts dans la ZHUN Ouest. (Kherfane N., 2014).

La ZHUN Est, en particulier, située comme son nom l'indique dans la partie Est de la ville, a ouvert un nouvel espace d'urbanisation puisque située de l'autre côté de l'Oued Mellah qui traverse la ville et qui en constituait auparavant la limite physique.



**Image N° 03 :** La ZHUN Est (cité 05 juillet) source : Google Earth

### **b/ L’habitat semi-collectif**

Durant les deux premières décennies qui ont suivi l’indépendance, l’Etat n’avait pas les moyens financiers à la réalisation de logements, et la croissance du tissu urbain était due exclusivement à l’auto construction privée, puis la procédure ZHUN fut destinée à l’habitat collectif. L’habitat semi-collectif public était quasi-inexistant à l’exception des deux groupes semi-collectifs des cités Chaâbani et Chaounane.

### **c/ Les lotissements individuels programmés**

L’auto construction s’est faite dans le sens Bendjermain, Bab Charef, Dhaya, et cité Nouvelle Mosquée principalement, qui ont fait suite aux quartiers déjà existants de : Guenani, A.M.S, Bel Ombrage. Ces quartiers s’insèrent dans une trame plus ou moins régulière caractérisée par une intersection d’axes presque orthogonaux. Ces quartiers se localisent dans la périphérie immédiate du centre-ville.

### **d/ L’habitat individuel spontané (quartiers irréguliers)**

Il s’agit des quartiers illicites souvent non viabilisées et non salubres, Parmi ces quartiers : Ain Srar, Chaoua, Aissa El Kaid, Bloc 40. Habités, en majorité, par des ruraux venus en recherche d’emploi et pour la satisfaction de leurs besoins socio- éducatifs et sanitaires (Kherfane N., 2014).

## **Chapitre II : Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

Ces constructions construites de manière anarchique, sans aucun contrôle ni régulation ou orientation planifiée, ont produit une structure organique sans trame ni tracé régulier, qui constitue une contrainte pour le développement harmonieux de la ville.

### **II-2-3 De 1990 aux grands chantiers des années 2000**

C'est l'étape de la grande croissance démographique, ainsi que les grandes mutations, qu'a connue la commune comme à l'image de tout le pays, ce qui lui a d'ailleurs permis de bénéficier d'un programme spécial de modernisation urbaine et d'équipements. La ville a connu un étalement spatial dans tous les sens :

- **Côté Est :**

Sur les bords de la route nationale RN 46 reliant Djelfa à Boussaâda, des cités furent construites : Cités Boutreifiss, Ain Srar, Al Wiame. Et pour renforcer ces cités et de les doter en matière d'équipements éducatifs, Le lycée Ben Khaldoune et le lycée polyvalents y furent construits.

- **Côté Sud-Est :**

cité Hachi Maamar ,cité Massoudi Attia, nouveau siège de la wilaya ainsi que la cité des jardins (Hay el Hhadaique) furent construites le long de la route départementale RN 189 reliant la ville de Djelfa à celle de Messaad. A cela S'ajoute le complexe sportif, les quatre cités universitaires (garçons et filles) et quelques instituts d'enseignement supérieur ainsi qu'un jardin d'essais et un centre culturel islamique.

- **Côté Ouest :**

C'est l'apparition des constructions en majorité illicites, c'est le cas des cités : Bloc 40, cité Fosha et la zone de la gare routière. Afin de mettre fin aux constructions illicites et aux bidonvilles, 536 logements ont été réalisés dans cette zone qui rentre dans le cadre du programme d'éradication d'habitats précaires (R H P).

- **Les grands programmes de logements des années 2000 :**

Le parc de logements sociaux a connu une augmentation importante depuis la fin des années 1990, c'est ce que montre l'analyse des données fournies par l'OPGI de Djelfa et l'URBATIA entre

**Chapitre II :****Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

l'année (1997) et le milieu des années 2010 (2013), soit une période de près de vingt ans. (Kadi R., 2019)

C'est ce qu'illustre le tableau suivant, en termes de nombre de logements réalisés et de superficies de terrain consommées.

**Tableau N° 05 :** Nombre de logements réalisés et surface des terrains par sites et par année

Années	Sites	Nbre de logements	Surface Terrain m <sup>2</sup>
1997	5 Juillet 1	8	10.400 m <sup>2</sup>
	5 Juillet 2	24	
	5 Juillet 3	44	
	5 Juillet 4	24	
<b>Total 1997</b>		<b>100</b>	<b>10400 m<sup>2</sup></b>
1998	Ain Srar	138	14.352 m <sup>2</sup>
	05 Juil	122	12.688 m <sup>2</sup>
	Aissa EL Kaid 1	110	15.600 m <sup>2</sup>
	Aissa EL Kaid 2	20	
	Aissa EL kaid 3	20	
	5 Juillet 2	40	4.160 m <sup>2</sup>
Bernada	20	2.080 m <sup>2</sup>	
<b>Total 1998</b>		<b>470</b>	<b>48.880 m<sup>2</sup></b>
1999	Djelfa cité El Wiam 1	550	82.160 m <sup>2</sup>
	Djelfa cité El Wiam 2	168	
	Djelfa cité El Wiam 3	72	
<b>Total 1999</b>		<b>790</b>	<b>82 160 m<sup>2</sup></b>
	Djelfa entre nord (Omar idriss)	100	10.400 m <sup>2</sup>

**Chapitre II :**
**Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

2000	Chaoua –Villa	50	8.400 m <sup>2</sup>
	ZHUN Est (cité hadaik)	440	45.760 m <sup>2</sup>
<b>Total 2000</b>		<b>590</b>	<b>64 560 m<sup>2</sup></b>
2001	Aissa El Kaid	210	21.840 m <sup>2</sup>
	Bloc 40	216	22.464 m <sup>2</sup>
	Ain Srar	264	27.456 m <sup>2</sup>
	(BVD de REP ) Wiam	134	14.000 m <sup>2</sup>
<b>Total 2001</b>		<b>821</b>	<b>85 760 m<sup>2</sup></b>
2003	Cité des Jardins	310	32.240 m <sup>2</sup>
	Wiam 1	190	24.000 m <sup>2</sup>
	Wiam 2	40	
<b>Total 2003</b>		<b>540</b>	<b>56 240 m<sup>2</sup></b>
2004	Cité des Jardins	40	4.160 m <sup>2</sup>
<b>Total 2004</b>		<b>40</b>	<b>4 160 m<sup>2</sup></b>
2005	Ain Srar (Belabiadh)	1610	167.440 m <sup>2</sup>
	Ouled Abeidallah	80	8.320 m <sup>2</sup>
	Cité des Jardins	60	6.240 m <sup>2</sup>
<b>Total 2005</b>		<b>1750</b>	<b>182 000 m<sup>2</sup></b>
2006	Bloc 36	108	11.232 m <sup>2</sup>
	Rte de Bahrara	292	142.688 m <sup>2</sup>
	Rte Bahrara	1080	
<b>Total 2006</b>		<b>1480</b>	<b>153 920 m<sup>2</sup></b>
2008	Wiam	300	31.200 m
<b>Total 2008</b>		<b>300</b>	<b>31.200 m<sup>2</sup></b>

**Chapitre II :****Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

Tranche 2010	Rte de Bahrara 2 (Delloula )	1200	124.800 m
<b>Total 2010</b>		<b>1200</b>	<b>124 800 m<sup>2</sup></b>
Tranche 2011	Pos 27 Berrebih (1)	2900	405.600 m
	Pos 27 Berrebih (2)	1000	
	Rte Bahrara	180	18.720 m
<b>Total 2011</b>		<b>4080</b>	<b>424 320 m<sup>2</sup></b>
Tranche 2012	Pos 27 Berrebih	500	52.000 m
<b>Total 2012</b>		<b>500</b>	<b>52 000 m<sup>2</sup></b>
Tranche 2013	Berrebih	400	41.600 m <sup>2</sup>
<b>Total 2013</b>		<b>400</b>	<b>41 600 m<sup>2</sup></b>

**Source :** OPGI de Djelfa

L'analyse du tableau montre un accroissement progressif du nombre de logements réalisés entre 1997 et 2013, avec une constante autour de 3000 logements pour les périodes 2001-2005 et 2006-2010, et avec une augmentation importante entre 2011 et 2013 avec 4980 logements réalisés en trois ans. (Kadi R.,2019)

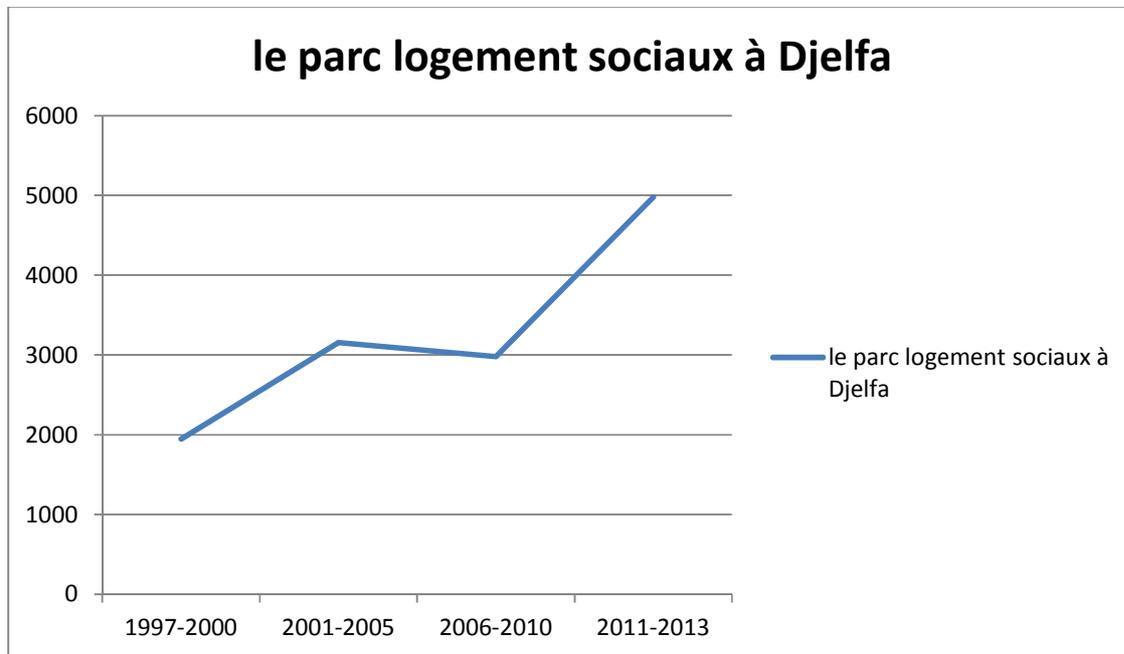
<b>Périodes</b>	<b>Nombre de logements</b>
<b>Période 1997-2000</b>	1950 logements
<b>Période 2001-2005</b>	3154 logements
<b>Période 2006-2010</b>	2980 logement
<b>Période 2011-2013</b>	4980 logement

**Tableau n° 06 :** Cumul de logements de 4 périodes

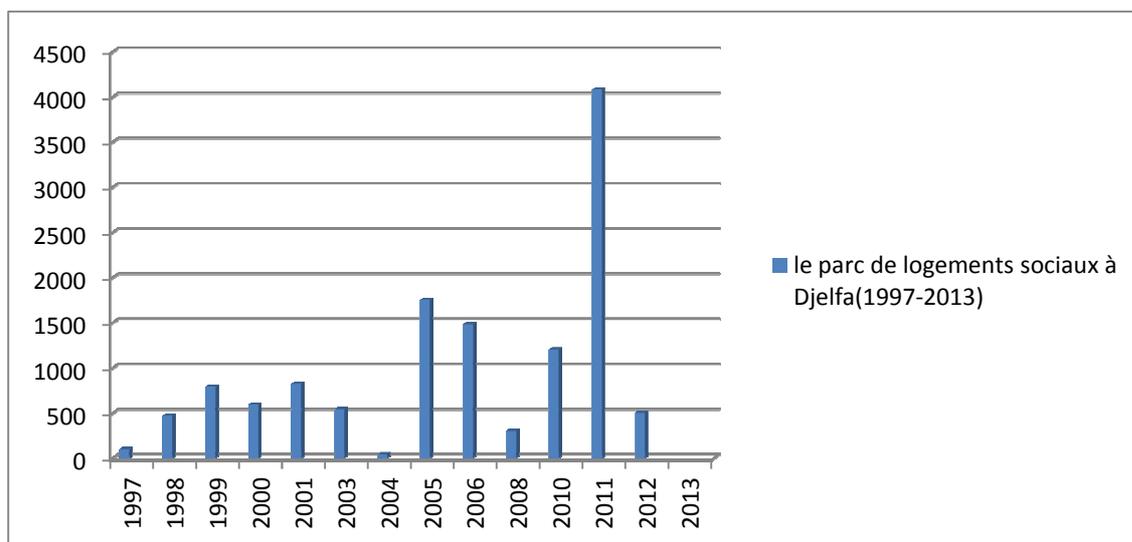
## Chapitre II : Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa

Les graphes établis à partir des données du tableau illustre la situation de manière plus explicite :

**Graphe N° 01 :** Evolution du parc de logements sociaux à Djelfa pour les 4 périodes



**Graphe N° 02 :** Evolution parc de logements sociaux à Djelfa par années entre 1997 et 2013



Source : graphes établis à partir des données de l'OPGI

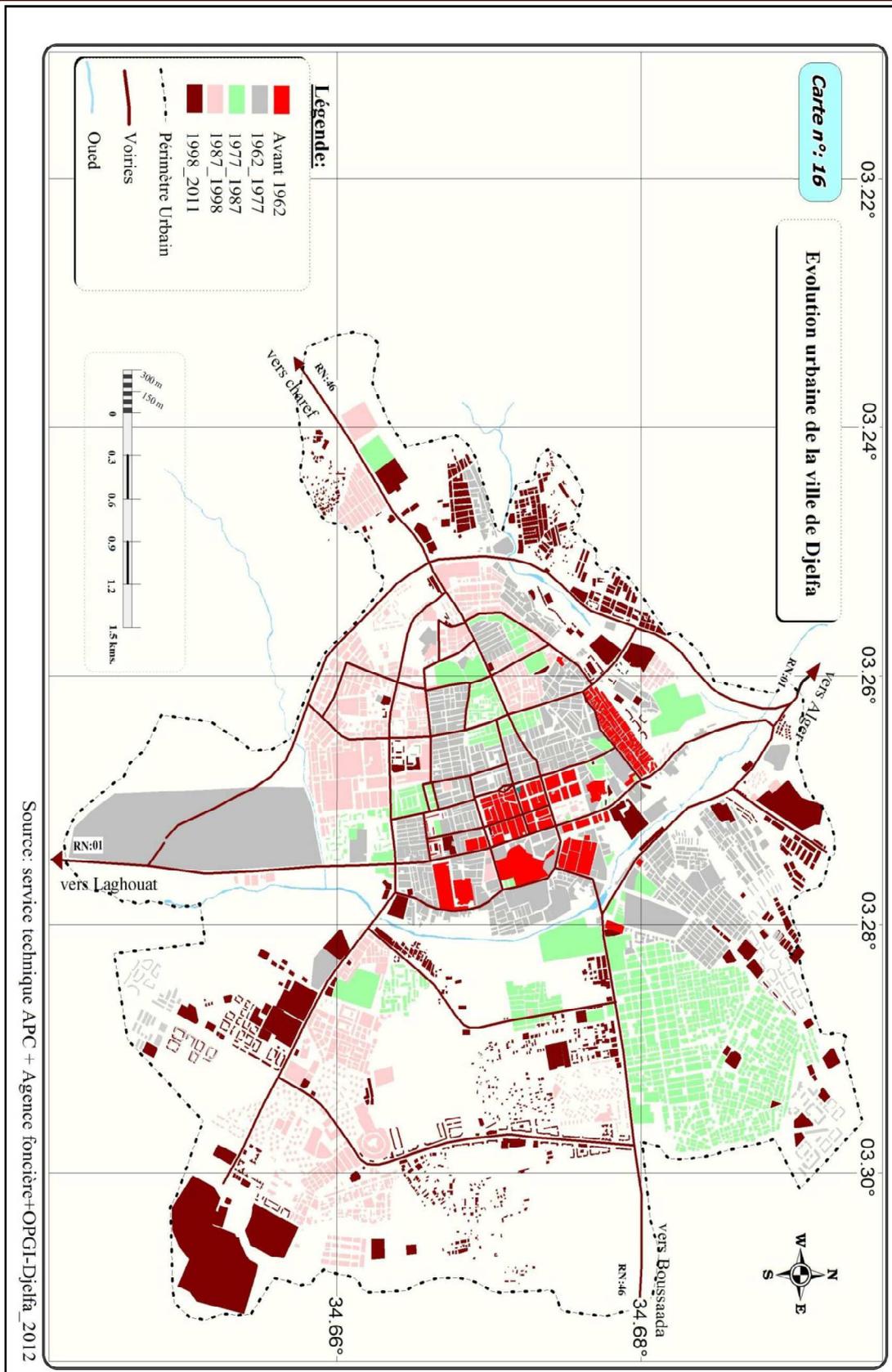
## **Chapitre II : Extension urbaine et développement spatial de la ville de Djelfa**

Le graphe qui montre l'évolution par année, illustre les pics de réalisation, en particulier 2005-2006 et surtout 2010-2011 qui correspondent aux années de lancement des programmes quinquennaux -2005/2009, puis 2010/2014. On constate l'importance du programme quinquennal 2010/2014 lancé entre 2010 et 2011 et dont le nombre de logements réalisés est nettement supérieur aux programmes précédents (avec un pic de plus de 4000 logements lancés en 2011). Une superficie totale de plus de 130 ha de terrain a été utilisée pour la construction de ces 13 064 logements. Cette surface se répartie comme suit en fonction des périodes :

<b>Périodes</b>	<b>Surface des terrains</b>
<b>Période 1997-2000</b>	206 000 m <sup>2</sup>
<b>Période 2001-2005</b>	328160 m <sup>2</sup>
<b>Période 2006-2010</b>	309 920 m <sup>2</sup>
<b>Période 2011-2013</b>	517 920 m <sup>2</sup>

**Tableau N° 07:** Cumul la surface des terrains des 4 périodes

Ces terrains d'assiette se situent quasiment tous en périphérie, ce qui a eu un impact important sur l'évolution spatiale et l'extension urbaine de la ville.



Plan N° 01 : résumant les étapes d'extension urbaine de la ville

Source : Kherfane N., 2014

**Les Project d'infrastructures et d'équipements :**

\*Les infrastructures et les équipements sont des structures servant aux activités urbaines hors habitat. Ce sont l'ensemble des installations qui permettent d'assurer aux populations résidentes, les services dont ils ont besoin.(Zucchelli A., 1984).

Les infrastructures urbaines représentent essentiellement la voirie, les réseaux de transport et les réseaux divers : assainissement, A.E.P., électricité, gaz ainsi que les réseaux de télécommunication.

Les équipements collectifs sont l'ensemble des bâtiments et des installations à gestion publique ou privée qui assurent des prestations de services dont la population a besoin. Ils peuvent être classés selon le niveau d'influence ou de desserte (équipements de proximité, de niveau urbain, équipements structurants, équipements de niveau supérieur...) et selon l'activités c'est-à-dire les prestations de services rendues, on distingue plusieurs types d'équipements : d'enseignement (scolaire - écoles primaires, collèges, lycées-, universitaire..), de santé (sanitaire – centre de santé, cliniques, hopitaux, maternité...), socio-culturels (théâtres, cinémas, centres culturels, maisons de jeunes, musées ...), industriels, sécuritaires (commissariats, antennes de police...) commerciaux (petits commerces de proximités, grands magasins, magasins spécialisés...), culturels (mosquées, medersas...) etc...

La ville de Djelfa a connu une évolution en matière d'infrastructures et d'équipements, cependant le manque d'équipements est toujours prégnant et les difficultés de gestion des infrastructures et services collectifs sont importantes étant donné la croissance démographique et le développement urbain non maîtrisé.

**- Le Réseau routier à Djelfa**

Les infrastructures de liaison constituent l'épine dorsale du développement et d'aménagement urbain. Le développement économique, la répartition des fonctions et des activités urbaines, l'agencement des quartiers, l'étalement de l'espace urbain, la séparation des lieux de travail et ceux de résidence, imposent la mobilité des personnes et la relation intra urbaines ainsi que les connexions vers l'extérieur, reposent sur les voies et les moyens de transport.

Tableau n°08 : Etat du réseau routier au niveau de la ville de Djelfa.

Classe	Routes Nationales	Chemins De Wilaya	Chemins Communaux	Chemins Communaux
Etat				En cours
Bon	590,20	374,00	22,00	106,20
%	58	73	5	29
Moyen	272,80	87,00	224,50	34,40
%	27	17	50	9
Mauvais	147,50	49,50	198,50	222,50
%	15	10	45	61
Totaux	1010 ,50	510,50	445,00	363,10

Source : DTP de la ville de Djelfa (2008)

En ce qui concerne la ville de Djelfa, Le tableau ci-dessus classe les routes qui y existent selon leur importance et leur état. La ville 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 Boumedfaa. Le réseau routier, urbain est composé de routes nationales, chemins de Wilaya et chemins communaux dont on peut citer les plus importantes :

- La route national RN1 en traversant la ville du Nord au Sud, permet des échanges entre les différents pans de la ville
- La RN46 permet de relier le centre-ville aux quartiers Est et Ouest de la ville
- Le CW189 relie le centre-ville à la partie Sud-Est de l'agglomération
- Le chemin communal Djelfa-Bahrara relie le centre-ville aux quartiers Nord-Est de la ville.
- La rocade d'évitement par l'Ouest, très utilisée par les poids lourds et le trafic de transit Nord-Sud

➤ La rocade d'évitement de la ville par l'Est, très utilisée par les poids lourds et le trafic de transit dans les sens Nord-Sud, Est-Sud et EstSud Est.

En plus de ces voies structurantes, le réseau routier de la ville est composé des axes constituant l'armature urbaine de la ville et assurant le trafic interne.

#### **- Les réseaux divers**

##### ➤ **Réseau d'électricité et de gaz :**

La ville de Djelfa s'alimente en électricité par trois lignes de HT venant de Hassi R'Mel, Berrouaghia et M'silal. Ces lignes se rencontrent dans la station de transformation électrique au sud de la ville et duquel partent plusieurs lignes à moyenne tension pour alimenter les différentes villes de la wilaya et toutes les cités de la ville.

Quant au gaz de ville est approvisionnée à moyenne et faible pression à partir du canal principal qui passe à l'est de la ville.

##### ➤ **Réseau d'A.E.P. (Alimentation en Eau Potable) :**

La ville s'approvisionne par un réseau long de 211,41 Km du synclinale Sud de Djelfa raccordant ainsi plus de 81% des cités de la ville. Elle dispose de 19 châteaux d'eau d'une capacité globale estimée à 29450 m<sup>3</sup> d'où une part de 160 litre /jour par personnes.

##### ➤ **Réseau d'assainissement :**

La ville bénéficie de deux réseaux à système unifié de 136,41 Km. Le premier sert le côté Est de la ville (rive Est de oued mellah), le deuxième 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.

#### **- Les équipements urbains et la zone industrielle**

En tant que chef-lieu de wilaya, la ville possède une attractivité est très importante étant donné qu'elle est située au centre de la wilaya et qu'elle concentre le plus grand nombre d'équipements et d'infrastructure et l'essentiel des activités de la wilaya. Elle polarise un flux migratoire et des

déplacements quotidiens très importants de la part des populations des autres communes de la wilaya.

La zone industrielle, créée au Sud de la ville, à la fin des années 1970, avait attiré déjà à l'époque un grand nombre de ruraux, préférant un emploi salarié, mais aujourd'hui plusieurs usines du secteur public sont à l'arrêt, la zone est occupée par des petites PME, propriétés de petits investisseurs privés et l'emploi industriel représente 9,62% la population occupée. Le territoire de la ville de Djelfa possède d'importantes richesses naturelles dont l'exploitation reste ouverte aux investisseurs intéressés pour l'utilisation en l'Etat (sels, sable de construction) ou après transformation (granulés routiers) ou comme matière première pour l'industrie (cimenteries, briqueteries, verreries...).

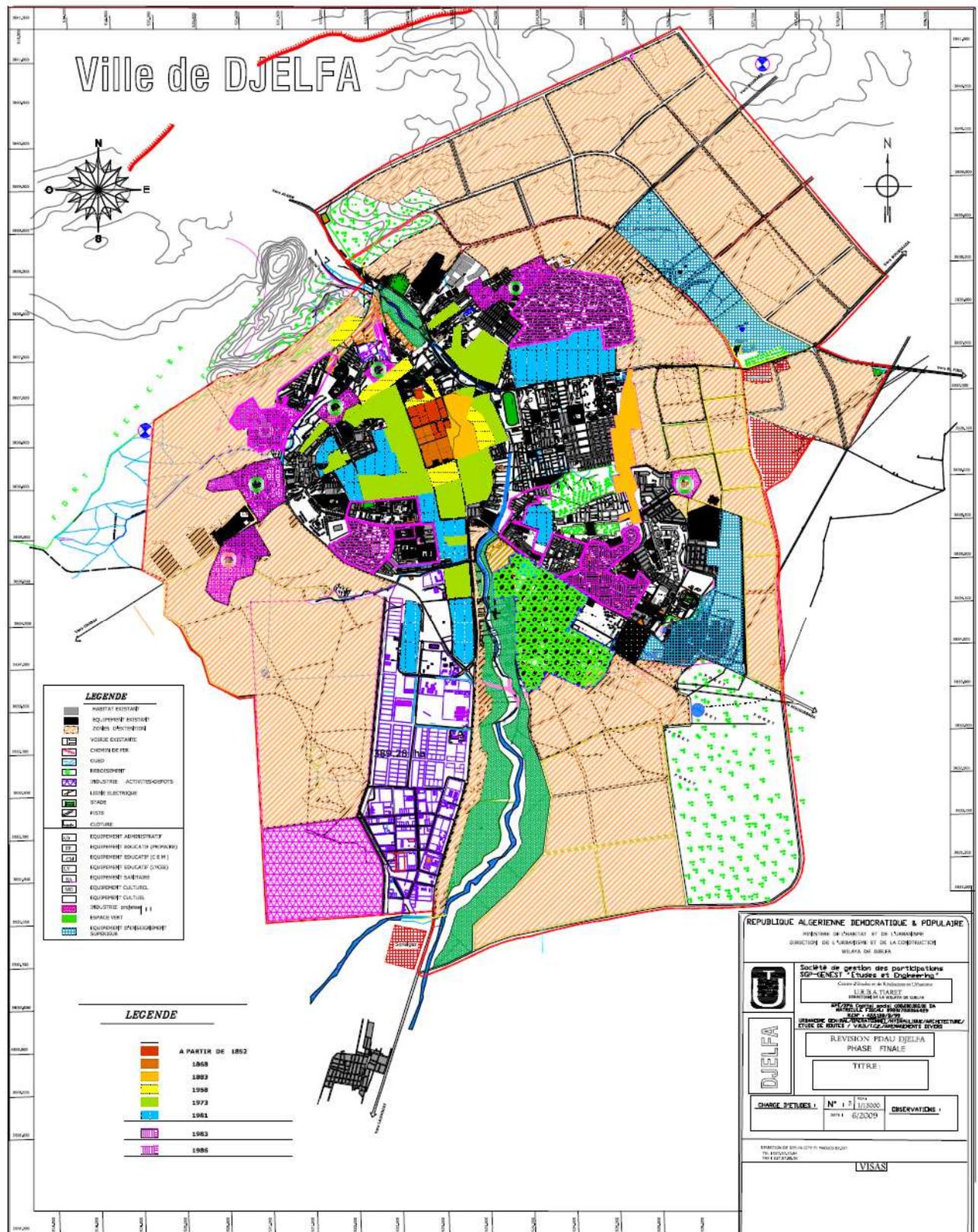


**Image n°04 :** La zone industrielle - extension Sud de la ville sur image satellitaire Alsat-2A  
Source : <https://asal.dz/?p=42L2>

### **II -3- Les extensions prévues dans le PDAU**

Les pouvoirs publics essaie de maitriser l'aménagement du territoire et plus particulièrement l'organisation et la croissance urbaines à travers les instruments d'urbanise que sont les PDAU et les POS.

A Djelfa, le PDAU révisé et approuvé en 2010, prévoit plusieurs extensions, comme le montre le plan 02 ci-dessous (extension en orange clair). Ces extensions se répartissent en plusieurs POS, à court, moyen et long terme,



Plan 02 : Evolution du tissu urbain et extensions prévues

Source : PDAU de Djelfa: (URBATIA)

- **Le court terme**

L'extension de la ville pour le court terme comprend pour une grande partie les POS approuvés du Plan directeur en vigueur (plan 03)

- dans la zone Est : (POS Bnet Belakhal), POS route de Boussaada (, POS route de Bahrara)
- dans la zone Ouest (POS Fosha, POS route de Charef).

- **Le moyen terme**

L'extension de la ville de Djelfa pour le moyen terme a été prévue dans la zone Ouest au delà de la zone des POS cités plus haut ainsi que le long de l'axe d'évitement.

- **Le long terme**

L'extension à long terme se fera à l'Est et au Nord Est dans les zones de route de bahrara et Boutrifis.

Toutes ces extensions prévues par les différents POS, repoussent plus loin les limites de la ville, en se référant au PDAU qui s'établit selon une démarche basée sur la projection des populations futures selon une hypothèse d'accroissement souvent subjective dont découle la déduction des besoins sociaux pour obtenir une superficie nécessaire pour l'extension de la ville. Cette manière de faire ne prend pas (ou peu) en charge les problèmes existants bien qu'il existe des POS prévus pour intervenir sur l'existant.

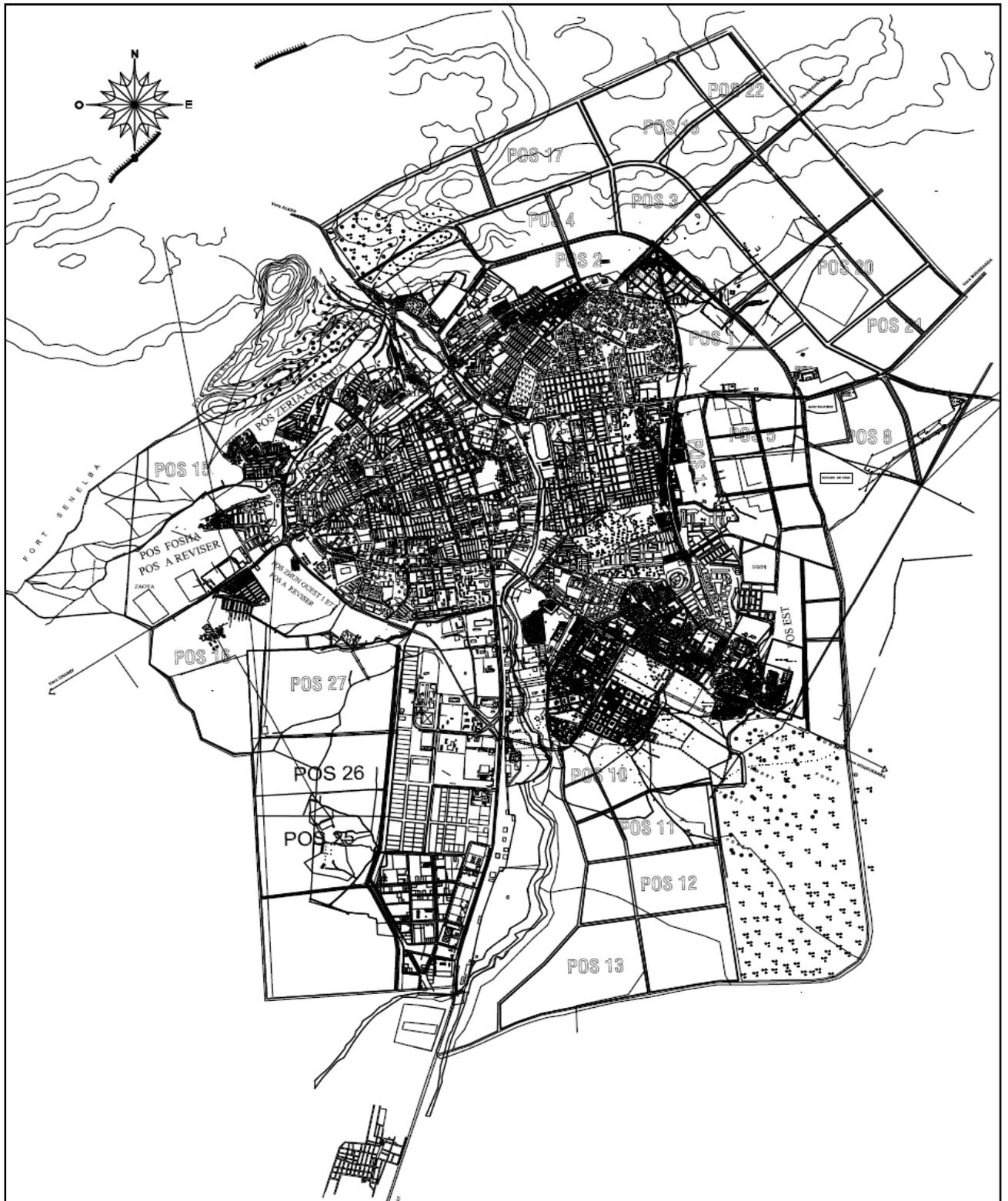
- **Les interventions sur l'existant**

D'après le PDAU, le tissu urbain existant, devrait bénéficier de plusieurs interventions :

- Des opérations de restructuration
- Injection des équipements dans certaine zones
- Rénovation de l'ancien tissu urbain constituant le noyau de la ville
- Assainissement des nouvelles entités urbaines non encore relié au tissu urbain existant telles que ; Zeriaa, Fosha, Aissa El Kaid.

Dans les faits, plusieurs de ces opérations prévues sur l'existant n'ont pas encore été réalisées et l'urbanisation de la ville continue à connaître un manque de maîtrise, alors que les besoins en logements et équipements ne cessent d'augmenter ainsi que les difficultés de gestion des infrastructures et services collectifs.

L'urbanisation périphérique engendrée par les nouvelles extensions programmées par le PDAU, ne fait qu'accentuer les dysfonctionnements déjà existants tels que la prolifération de l'habitat spontané, les problèmes de liaison, de circulation, ou encore la qualité de l'environnement, à travers, par exemple les questions relatives à la prise en charge des déchets ou celles relatives aux voiries et réseaux divers etc...



**Plan 03 :** Plan de repérage des POS

Source : PDAU de Djelfa (URBATIA)

**II- 4 Conclusion du chapitre II**

La ville de Djelfa a connu un accroissement démographique ainsi qu'une extension et un développement urbain importants, en particulier depuis 1974, date de son accession au statut de wilaya. En tant que chef-lieu, la ville possède une attractivité très importante étant donné qu'elle est située au centre de la wilaya et qu'elle concentre le plus grand nombre d'équipements et d'infrastructure et l'essentiel des activités.

Entre les années 1980 et 1990, de nouveaux fronts d'urbanisation sont ouverts avec les ZHUN Est et Ouest, et le développement de l'habitat individuel en autoconstruction dans les lotissements programmés et dans les quartiers irréguliers (habitat spontané). A partir du début des années 2000, Djelfa, à l'instar des autres villes du pays, connaît une évolution importante avec la programmation de nombreux projets de logements sociaux collectifs en périphérie de la ville, ainsi que de plusieurs équipements.

L'urbanisation est rapide et non maîtrisée, malgré la mise en place des instruments d'urbanisme, censés maîtriser et organiser le développement urbain.

Djelfa se dote d'un PDAU révisé et approuvé en 2010 qui définit plusieurs POS, à l'origine d'une extension et d'un développement spatial conséquent et qui prévoient un certains nombres de logements, d'équipements et d'infrastructures.

Cependant, dans la réalité, les difficultés quotidiennes sont toujours présentes, voire même accentuées avec les nouveaux quartiers programmés, nommés « pôles urbains », dont les besoins sont pressants et qui connaissent un manque d'équipements et d'infrastructures ainsi que de nombreux dysfonctionnements.

Le prochain chapitre propose d'illustrer la situation à travers le « pôle urbain » de Berrebih, et en particulier le programme prévu par le POS 27.

**Chapitre III :**  
**Le pôle urbain Berrebih :**  
**POS et aménagements**  
**réalisés**

**III-1 Introduction de chapitre III**

Ce chapitre tente de donner un aperçu de la réalité pratique de l'application des plans d'occupation des sols à travers leur mise en œuvre dans le pôle urbain Berrebbih, afin de vérifier ce qui se passe sur le terrain, les contraintes qui entravent le bon déroulement de l'application des orientations des instruments d'urbanisme et la manière dont ils ont été appliqués.

Il s'agit d'essayer de mieux comprendre le rôle joué par la planification dans la production de cet espace urbain (est-ce un rôle de gestion et de régulation en amont ou simplement un rôle de régularisation d'un état de fait ?).

La comparaison entre le contenu des POS de la zone d'étude, et ce qui est réalisé jusqu'à présent sur le terrain permettra de constater ou pas le décalage voire même la défaillance, souvent dénoncés, entre ce qui est prévu par les études de plan d'occupation de sol et ce qui est réellement concrétisé sur terrain.

### III -2 Présentation du pôle urbain Berrebih (Haouari Boumedienne) (état des lieux)

#### a- La situation géographique

Le pôle urbain de Berrebih, notre zone d'étude, se situe dans Nord ouest de la ville de Djelfa, sa superficie est de 364.15 ha, ses limites sont les suivantes :

Au Nord : la cité ben said

Au sud : la zone industrielle.

A l'est : la cité de Berrebih.

A l'ouest : Terrain vague

#### b- Les composantes du cadre bâti du pôle urbain de Berrebih

##### • L'habitat

Le pôle urbain de Berrebih est caractérisé par une seule typologie d'habitat : l'habitat collectif. La cité se compose de 15 500 unités d'habitation , réparties en logements publics locatifs (LPL) au bénéfice de la population de catégorie sociale avec un revenu inférieur à 24000 da, les relogements propriétaires de logements fragiles ou précaires (RHP) et la location-vente (AADL).

Le tableau ci-dessous présente le nombre de logements réalisés et en cours de réalisation en 2019 :

**Tableau N° 09** : type et nombre de logements de pôle urbain de Berrebih en 2019

Type de logements	Nombre de L P L+RHP	Nombre de LV (Location vente)
Logements achevés	6300	800
logements en cours	200	1750
Total	6500	2550

Source : URBATIA de Djelfa 2019

Le pôle urbain Berrebih dispose également d'espaces réservés aux lotissements de parcelles de terrain à bâtir pour l'habitat individuel qui sont répartis en lotissements publics sociaux et lotissements privés, prévus au niveau des POS 25 et 26, qui n'ont pas encore été réalisés.

Tableau N° 10 : type de lotissement de pole urbain de Berrebih.

Type de lotissement	Lotissement sociaux (hauts plateaux)	Lotissement privés	Total
Nombre de parcelles	452	281	733

Source : URBATIA de Djelfa 2019.

- **Les équipements**

Plusieurs équipements sont programmés pour accompagner l'habitat dans ce nouveau pole urbain.

Une partie est achevée, tandis qu'un autre est en cours de réalisation.

- ❖ **Les équipements éducatifs**

Tableau N° 11 : Les équipements éducatifs et d'enseignement de pole urbain de Berbih

Les équipements éducatifs	Equipements achevés	Equipements en cours	Total prévu
Ecoles primaires	02	01	15
CEM	01	01	06
Lycées	01	01	05
Institut de F-P	-	01	02
Ecole des métiers T.P	-	01	01

Source : URBATIA de Djelfa 2019.

- ❖ **Les équipements administratifs**

Tableau N° 12 : Les équipements administratifs de pole urbain de Berrebih.

Les équipements	Equipements achevés	Equipements en cours	Total prévu
Sûretés urbaines	-	01	03
Agence postale	01	-	03
Antenne APC	01	-	01

Source : urbatia de Djelfa 2019.

❖ **Les équipements religieux et culturels prévus**

1. (04)- Bibliothèques.
2. (03)- centres culturels.
3. -(04)- Mosquées.

**4- Sport et loisirs :**

1. -(10)- terrain de proximité dont 05 achevés.
2. -(02) -salles d'omnisport prévues.
3. -(03)- jardins publics prévus.
4. -(01)- zone tampon verte prévue.

**III- 3 Les POS et les aménagements réalisés**

Le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, il est sensé préciser, en amont, la nature et l'importance de la construction.

Le pôle urbain Berrebih, est constitué des POS 26 et 27. Dans ce cas précis, et après vérification auprès des différents organismes (DUC, OPGI, URBATIA), il s'avère que les plans n'ont pas été établis avant la réalisation des projets mais après. En effet, les études de révision du PDAU étaient encore en cours en 2009-2010, lorsque le lancement des travaux de construction de plusieurs projets de logements sociaux ont été effectués dans le cadre des programmes d'habitat lancés à l'échelle nationale (tels que les programmes de résorption de l'habitat précaire RHP, ou les programmes de logements sociaux dans le cadre des trois 0grands programmes quinquennaux lancés, 2000-2004 ; 2005-2009 et 2010-2014).

Les plans, se sont adaptés à ce qui a été décidé et réalisé successivement dans les différents programmes. Ils ont reproduit une réalité existante et entériné des actions déjà accomplies. Le POS 27 est avancé dans la réalisation, le POS 26 est toujours en cours .

Plan de masse (prévisions)	POS 27 (réalisations)
<b>Aménagement et équipements prévus</b>	<b>Aménagement et équipements réalisés</b>
Ecole primaire + crèche 	Place publique
Lycée +jardin public 	Ecole des métiers des travaux publics
Marché couvert 	Mosquée
Arrêt de bus 	Salle de sport
Place publique 	Habitat (logements)
Mosquée 	Habitat
Salle de sport 	CEM +Ecole primaire

**Tableau 13 :** représentant les changements lors de la réalisation des équipements et de l'aménagement. **Source :** travail de l'étudiante selon les données de l'URBATIA

- **Les équipements et l'aménagement extérieur**

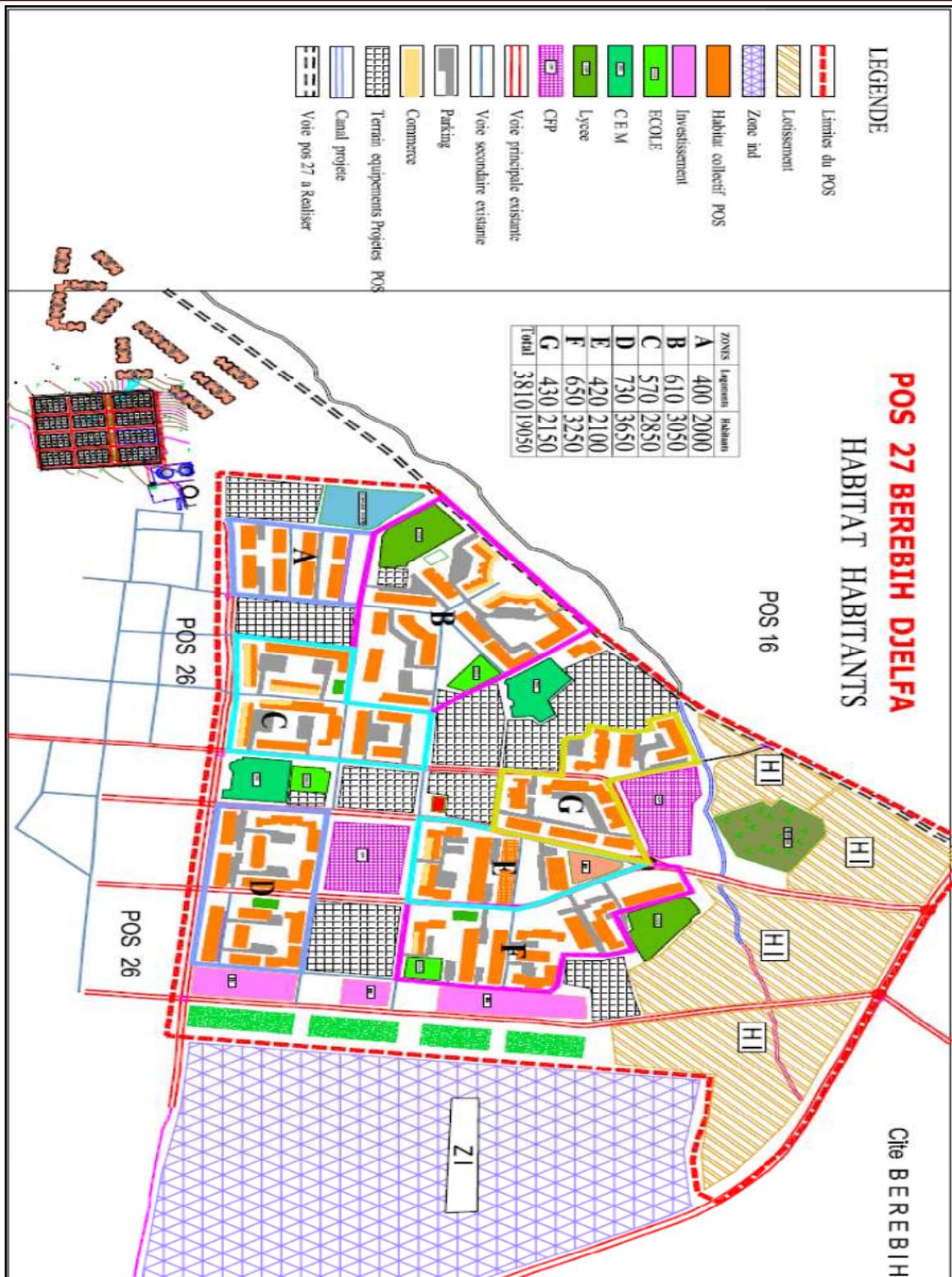
Les plans de masse des POS 27 et POS 26 ont été élaborés et actualisés en fonction de ce qui a été réalisé sur le terrain : c'est le plan qui a suivi le projet et non l'inverse..

Pour l'aménagement extérieur, on constate peu de changements par rapport au plan de masse car le réseau de voirie a été repris tel quel et n'a pas subi de transformations. Cependant, plusieurs équipements ont été remplacés par d'autres, après l'actualisation du plan de masse, comme le montre le tableau 05 ci-dessus.

- **POS 27**

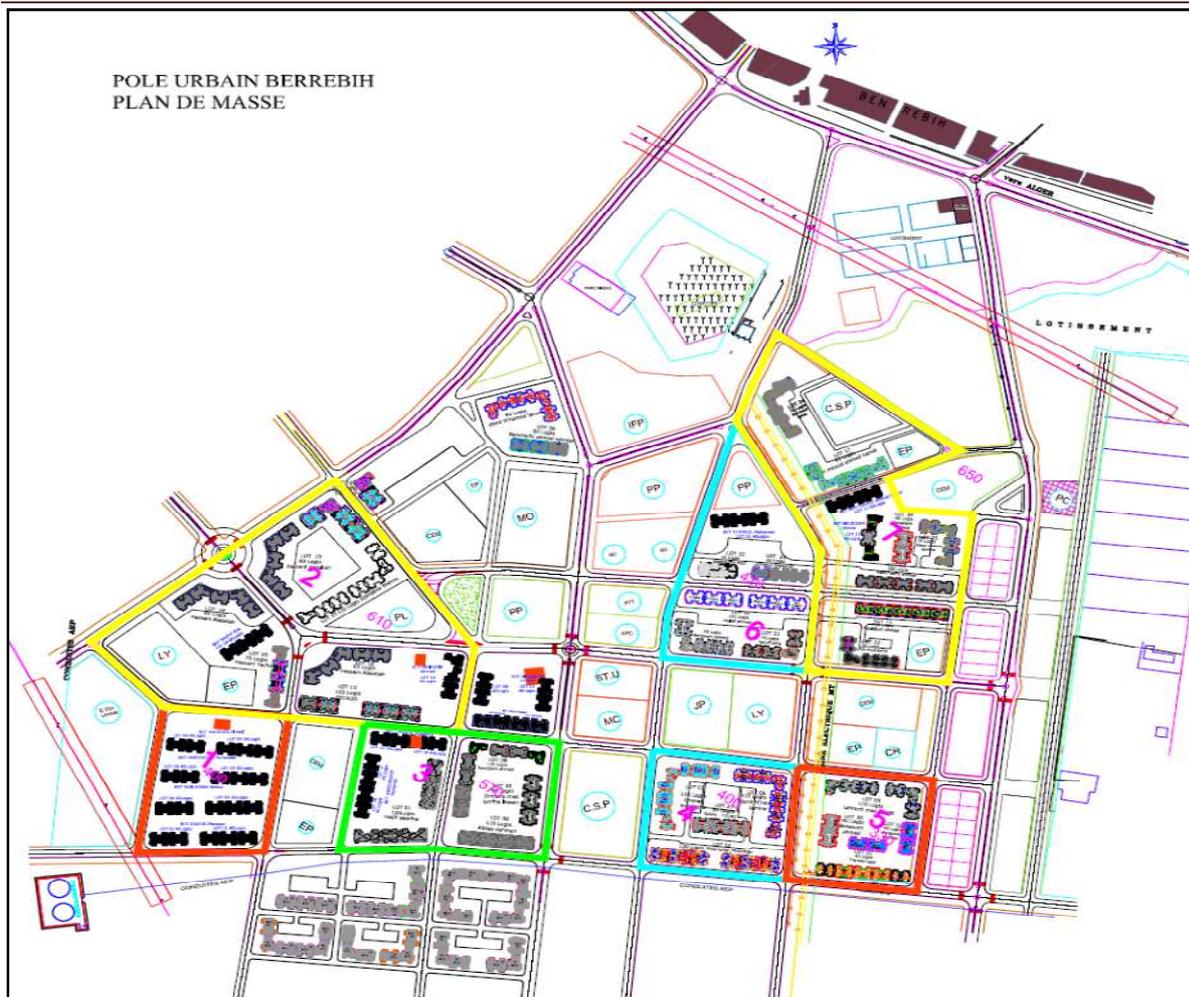
Le POS 27 s'étend sur une superficie de 130 ha et contient exclusivement de l'habitat collectif : tout collectif = près de 4000 logements

D'après les données de l'URBATIA, les logements réalisés au niveau du POS 27, qui est le plus avancé dans la réalisation, sont tous de typologie collective (R+3, R+4), avec un total de 3810 logements, essentiellement de type F3 socio-locatifs et plus de 19 000 habitants.



Plan N° 04 : POS 27

Source : URBATIA



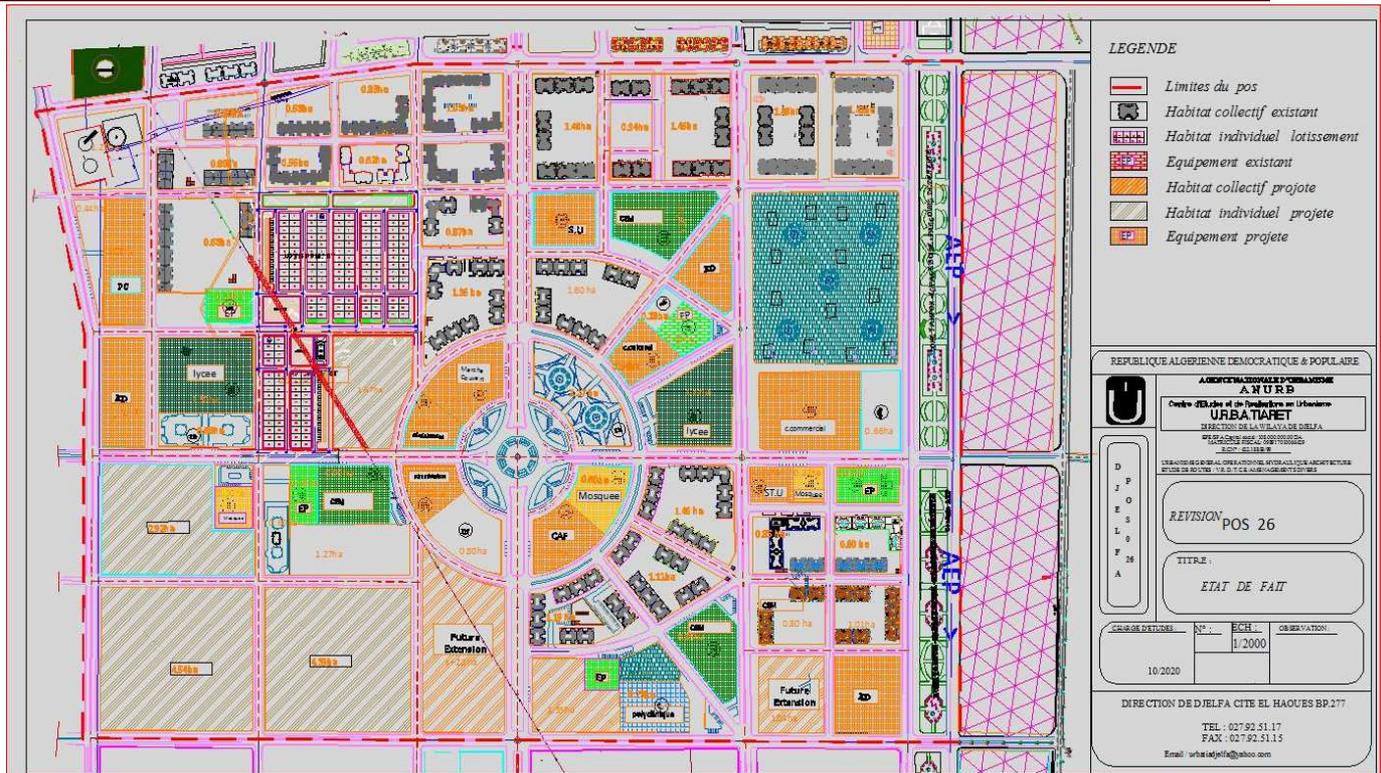
Plan N° 05 : Pos 27 : Plan de masse

Source : URBATIA

- POS 26

Au niveau du POS 26, le plan de l'état de fait établi par l'URBATIA en 2020, montre les logements collectifs déjà réalisés, il mentionne également les lotissements d'habitat individuel ainsi que les équipements et aménagements projetés.

Reste à savoir si ces projets de lotissements et d'équipements seront réalisés comme prévu, pour l'instant (2021) sur le terrain (image satellite ci-dessous), aucun de ces projets n'est en cours de réalisation.



Plan N° 06 : Révision du POS 26 : Plan de l'état de fait établi en 2020

Source :URBATIA



Image N° 05 : POS 26 : Sur le terrain, seuls les logements collectifs sont réalisés, il n'y a, pour l'instant, ni équipements, ni habitat individuel comme prévus dans la révision du POS 26 (ci-dessus) ou dans la variante 1 d'aménagement de 2013 (ci-dessous), cependant le traçage des voiries et des parcellaires semble relativement respecté.



**Chapitre III:**

**L e pôle urbain Berrebih : POS et aménagements réalisés**



**Lycée**



**Equipement en cours**



**Ecole des métiers des T-P**



**Image N° 06 : Pôle urbain Berrebih : POS 26 +27**



**Salle de soins**



**Lycée en cours**



**CEM en cours**

**Pôle urbain Berrebih : Repérage des aménagements et équipements réalisés**

**L’habitat**

Les logements sont tous collectifs, standardisés, de typologie identique, seul le traitement des façades se différencie légèrement.



- **Les rez de chaussées des bâtiments**

Plusieurs rez de chaussées des bâtiments résidentiels ont été affectés à des antennes administratives (OPGI, APC, poste....) ou des équipements de proximité (supérettes, salle de soins etc...)



- **Les espaces extérieurs**

Bien que peu nombreux et insuffisants, quelques espaces extérieurs ont été pris en charge et aménagés. D'ailleurs la place publique prévue dans le plan de masse a été remplacée par des logements (voir tableau 5)



### III-4 Conclusion du chapitre III

Alors que la planification urbaine avec ses outils d'intervention les PDAU et les POS, et son caractère réglementaire pourrait laisser croire que tout est régi, cadré par la loi, et anticiper par des études ; la réalité est souvent tout autre. C'est ce qu'il ressort de notre étude de terrain qui montre que les POS de la zone d'étude, à savoir le pôle urbain Berrebih, ne sont pas vraiment des instruments de planification dont l'objectif est de maîtriser les problèmes et de mettre en ordre les villes en désordre et « *de prévoir l'évolution de l'urbanisme dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité* » (Maouia S., 2001). Ils viennent plutôt légitimer et entériner des faits accomplis et des décisions qui ont été déjà prises et appliquées, à travers des affectations foncières sur la base des choix des commissions de choix de terrain pour répondre aux besoins en logements, en attendant la validation du PDAU, qui était encore en cours de révision.

Après l'approbation du PDAU en 2010, la mise en œuvre des études de POS a pris plusieurs mois et même années pour les différentes phases. Les différents projets en particulier ceux relatifs aux logements sociaux et leurs équipements d'accompagnement ont continué à se construire pour répondre, en urgence, aux besoins, sur des terrains d'extension prévus. Le rôle des POS 26 et 27, au lieu d'être celui d'instruments adaptés à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, qui orientent et aident à la décision en amont, est, devant le fait accompli, finalement réduit au rôle de « plans de l'état de fait », c'est-à-dire des documents graphiques qui reprennent et régularisent un état des lieux existant.

# **Conclusion générale**

## Conclusion générale

---

Au terme de ce modeste travail, il apparaît que la question du contrôle de l'urbanisation et de la maîtrise du développement urbain constitue toujours une problématique et enjeu majeur en Algérie. Si la planification est une nécessité pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, et éviter une urbanisation couteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier, la mise en œuvre de ses outils ne semble pas si évidente.

Ce travail a d'abord mis en lumière le rôle de la planification urbaine et des instruments d'urbanisme et montrer que malgré l'instauration des PDAU et des POS, depuis plus de trente ans, qui, contrairement à ce que furent les PUD et les PUP, sont opposables aux tiers, le contrôle du processus d'urbanisation et de maîtrise de la croissance urbaine peine toujours à être atteint.

Puis, en se penchant sur le développement urbain de la ville de Djelfa et les extensions prévues par le PDAU, il apparaît que l'évolution spatiale déjà importante s'est accentuée encore à partir du début des années 2000, avec la programmation de nombreux projets de logements sociaux collectifs ainsi que de plusieurs équipements, en périphérie de la ville. L'urbanisation est rapide et non maîtrisée, en effet, malgré l'approbation de la révision du PDAU en 2010 qui définit plusieurs POS, les difficultés d'organisation et de gestion urbaine sont toujours présentes, voire même accentuées.

Enfin, l'illustration de la situation relative à l'application des instruments d'urbanisme et en particulier les POS à travers l'exemple de la mise en œuvre du pôle urbain de Berrebih, a montré que les POS de la zone d'étude, ne sont pas vraiment des instruments de planification dont l'objectif

est de maîtriser les problèmes et de mettre en ordre la ville en désordre. Ils viennent plutôt légitimer et entériner des faits accomplis et des décisions qui ont été déjà prises et appliquées, à travers des affectations foncières sur la base des choix des commissions de choix de terrain pour répondre aux besoins en logements, en attendant la validation du PDAU, qui était encore en cours de révision. Les POS de la zone n'ont pas joué le rôle d'instruments d'orientation et d'aide à la décision, ni celui de maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti, mais ont plutôt été réduits au rôle de « plans de l'état de fait ».

La ville continue à se construire pour répondre aux besoins et souvent les instruments d'urbanisme ne sont que des documents qui reprennent et régularisent un état des lieux existant. Les

## **Conclusion générale**

---

plans se sont adaptés à ce qui a été décidé et ce qui a été réalisé successivement dans les différents programmes.

Il y a un décalage entre le temps des études et celui de l'action ; et il semble que la planification ait souvent un « un temps de retard ».



# **Bibliographie**

## Bibliographie

---

- Direction de la Programmation et du Suivi Budgétaire, 2016 « *Monographie de la Wilaya de Djelfa* » 110 p.
- Djermoune N., 2014 « *Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie* » Le carnet de l'IRMC en ligne <https://irmc.hypotheses.org/1421>
- Feloussia L., 2013 « *Les instruments d'urbanisme entre théorie et pratique : cas des POS de Msila* » Thèse de Doctorat ES-Sciences en architecture Université de Sétif 266 p.
- Harfouche M. et Hassibi R. D., 2012 « *Application des techniques de la géomatique à la cartographie des indices environnementaux : cas de la perte des terres agricoles due à l'urbanisation dans la ville de Djelfa* », Mémoire d'ingénieur en géographie et aménagement du territoire, université Ziane Achour, Djelfa, 142p.
- Journal officiel de la république algérienne « *Textes de lois et décrets* »
- Kherfane N., 2014 « *Les outils de gestion de l'espace et la réalité du développement urbain non maîtrisé "approche géomatique" (cas de la Ville de Djelfa)* », Mémoire de Magister Université Hadj Lakhdar de Batna
- Laborde P., 1994 « *les espaces urbains dans le monde* », éditions Nathan
- Latrèche C., 2008 « *La planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité. Cas de Constantine* » Mémoire de magister, Université Mentouri de Constantine 303 p.
- Merlin P., Choay F., 1988 « *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* » Presses Universitaires de France
- Nait Saada M., 2010 « *Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et de foncier urbanisable* » ANIREF Voice - N°5 / Avril-Juin 2010 pp.8-9
- Nedjai F., « *Les instruments d'urbanisme entre propriétaires fonciers et application : cas d'études – La ville de Batna* » Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider –Biskra.
- Kadi R., 2019 « *Politique du logement social, périurbanisation, étalement urbain : Essai d'analyse d'une relation de cause à effets* » Mémoire de Master Université Ziane Achour de Djelfa
- Maouia Saidouni, 2001 « *Eléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation* » Alger Casbah Editions
- Sahraoui L., Bada Y., 2018 « *logiques communales dans la gestion du foncier et la régulation de la croissance urbaine : outils et pratiques ; cas de la ville de BLIDA* » revue Courrier du savoir Université de Biskra N°26, Mars 2018, pp. 415-428
- Zucchelli A., 1984 « *Introduction à l'urbanisme opérationnel* » OPU

## **Bibliographie**

---

### **Sites Internet**

<http://www.mhuv.gov.dz> Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

<https://asal.dz/?p=422>

Google Earth

<https://fr.slideshare.net/Saamysaami/planification-urbaine-01>

<http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueDJELFA.html>