

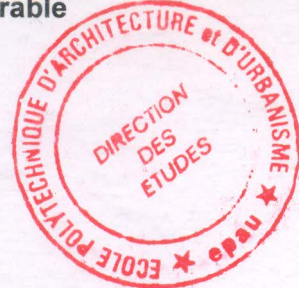
4101 0002.001

7/0002

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
EPAU

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable  
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

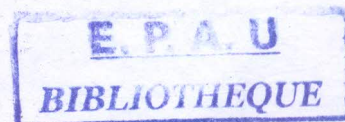
Option : DYNAMIQUES URBAINES, TRANSPORT ET POLITIQUE DE LA VILLE  
DURABLE

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE

Étalement urbain et transformations du cadre bâti des noyaux  
originels dans la commune de Bab Ezzouar

Présenté par : Melle AINOUCHE khadidja



Encadré par :

Mme : A.BENAZZOUZ.BELHAI

Mme : N.DJELAL

JURY :

Président : Dr : MESSAOUDENE Maha

Membre : Mme : CHEBALLA Hassina

Membre : Mme : BELOUHRANI Wahiba

Date de soutenance  
08.05.2013

410.10002/001

7/1002

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
EPAU

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable  
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Option : DYNAMIQUES URBAINES, TRANSPORT ET POLITIQUE DE LA VILLE  
DURABLE

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE

Étalement urbain et transformations du cadre bâti des noyaux  
originels dans la commune de Bab Ezzouar

Présenté par : Melle AINOUCHE khadidja



Encadré par :

Mme : A.BENAZZOUZ.BELHAI

Mme : N.DJELAL

JURY :

Président : Dr : MESSAOUDENE Maha

Membre : Mme : CHEBALLA Hassina

Membre : Mme : BELOUHRANI Wahiba

Date de soutenance  
08.05.2013

### Remerciements :

Je remercie d'abord le dieu puissant de m'avoir accordé la santé, le courage, l'assiduité et la volonté afin de mener ce travail à terme.

J'exprime ma reconnaissance à mon encadreur Mme BELHAI de m'avoir guidé dans l'élaboration de ce travail.

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à l'égard de tous ceux, qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce mémoire, en particuliers :

- Mr Seddik du service d'urbanisation de l'APC de BAB EZZOUAR
- Mme Malika et Mme Noura APC de BAB EZZOUAR
- Mr Abdellaoui de l'office national des statistiques.
- au personnel de la bibliothèque de géographie et de l'aménagement de territoire a l'université de BAB EZZOUAR
- au personnel de la bibliothèque de la poste de graduation de l'EPAU.

Je remercie aussi toute l'équipe pédagogique du laboratoire VUDD pour leur conseils et disponibilité notamment : Dr : N.DJELAL et Pr : T.BAOUNI

Je remercie aussi les membres de jury qui me font l'honneur d'examiner ce travail.

A tous, un grand merci.

## Sommaire

Résumé.....	3
Introduction générale. ....	4
Problématique générale.....	5
Problématique spécifique. ....	6
Hypothèses. ....	7
Objectif de la recherche. ....	7
La structure du mémoire.....	7
Démarche méthodologique. ....	7

### CHAPITRE I : ETALEMENT URBAIN ET MUTATION URBAINE, REFLEXION GENERALE

#### I. l'étalement urbain

1. 1. Genèse et définition. ....	10
1. 2. Le cycle urbain de la ville.....	11
1. 3. Les modèles de croissance urbaine ....	12

#### II. Mutations urbaines.

2.1 Définition. ....	14
2.2 Les formes de la mutation. ....	14

#### III. Transformation du cadre bâti des noyaux originels.

3.1 .Définition. ....	15
3.2 .Type de transformation.....	15

### CHAPITRE II : LA DYNAMIQUE DE L'ETALEMENT URBAIN DANS LA COMMUNE DE BAB EZZOUAR :

Introduction. ....	17
1- Etat des lieux (Présentation et potentialité de la commune).	
1.1. Situation géographique et administrative. ....	17
1.2. Accessibilité. ....	18
1.3. Potentialités et contraintes. ....	18
2- le processus d'urbanisation de la commune.	
2.1 Apparition du noyau ....	20
2.2. Première phase : Un noyau urbain a caractère de détente et agricole (1959/1974).....	20
2.3. La deuxième phase : Premiers empiétement des terres agricoles au profit de l'urbanisation. (1974- 1979).....	21
2.4. La troisième phase : La genèse d'une commune 1980-1987. ....	21
2.5. La troisième phase: la libération foncière et l'habitat individuel comme nouvelle politique urbaine 1987- 1998. ....	22
2.6. La quatrième phase : Vers une saturation de la commune.....	22
Conclusion. ....	27

**CHAPITRE III : LES FACTEURS D'URBANISATION :**

Introduction. ....	28
1. Les plans d'aménagement. ....	28
2. La dynamique de la population.	
2.1. L'évolution de la population. ....	31
2.2. Les mouvements migratoires dans la commune de Bab Ezzouar. ....	33
3. La production du logement :	
3.1 Typologie de l'habitat a Bab Ezzouar. ....	34
3.2 Répartition spatial de l'habitat traditionnel.....	36
Conclusion. ....	38

**CHAPITRE IV : LES TRANSFORMATIONS DU CADRE BATI.**

Introduction. ....	39
1-présentation e délimitation de la zone d'étude ....	39
2-Type de transformation du cadre bâti ....	47
3-mutation et transformation au profil du tertiaire.....	55
Conclusion. ....	58
Conclusion générale. ....	59
Bibliographie. ....	61
Annexe. ....	64

TABLE DES PHOTOS :

N°	Page	Titre
01	26	La centrale électrique et la zone non aedificandi
02	41	Vue globale du quartier de BEZ centre
03	42	Vue globale du quartier de Tribou Mahmoud
04	43	Vue globale du quartier de Sidi m'Hamed
05	49	Modification sur la façade
06	52	Extension verticales et horizontales
07	54	Démolition et reconstruction

## Liste des abréviations

LISTE DES ABBREVIATIONS :

BEZ	Bab Ezzouar
POG	Plan d'Orientation Générale
ZHUN	Zones d'Habitations Urbaines Nouvelles
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
ONS	Office National des Statistiques
CNRC	Centre national de registre de commerce
COMDOR	Comité d'Etude, de Développement et d'Organisation de l'Agglomération D'Alger
Ha	Hectare
Hbts	Habitants
Nbre	Nombre
PDAU	Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
RN	Route nationale
ND	Nom déclaré
Hbts/Ha	Habitants par hectare
RDC	Rez de chaussé
APC	Assemblée populaire communale

## Résumé

Dans sa complexité de forme, la ville aujourd'hui est exposée au phénomène de l'étalement urbain. Alger, est l'une des villes qui n'a pas échappé à ce phénomène suite à la saturation et l'exigüité de son espace central. Disposant d'un réservoir foncier, les communes périphériques ont été requéri pour satisfaire les besoins d'extension de la ville ; faisant partie des communes périphériques Est algéroise, Bab Ezzouar a connu une urbanisation très rapide due à plusieurs facteurs (les plans d'aménagement, l'évolution de la population, la disponibilité foncière...). Cette dernière enregistre des taux d'accroissement très importants entre 1977 à 2008 selon les différents recensements. Cet étalement de la tache a engendré des mutations importantes sur le plan spatial, social et fonctionnel ainsi qu'une consommation totale des réserves foncières. Face à ce phénomène on revient à l'idée de la ville compacte en densifiant par des actions de renouvellement -faire la ville sur la ville- sur les anciens quartiers soit les noyaux originaux de la commune. Or ces actions ne sont pas planifiées et ce font illicitement suite au besoin de la population et donc on assiste à différents types de transformations du cadre bâti.

Mots clef : étalement urbain, mutation, foncier, transformation du cadre bâti

## Introduction générale

La ville a évolué selon une rythmique faite de rupture, d'innovations, d'évènements spectaculaires imprévisibles. L'enjeu aujourd'hui, est de soutenir la croissance et l'attractivité des villes, notamment avec l'incidence du phénomène d'étalement urbain sur la croissance, les formes d'occupation du sol et sur les mutations sociales, spatiales et fonctionnelles.

De ce fait, la ville prend une nouvelle forme spatiale qui en est en relation directe avec le progrès des moyens de transport et les disponibilités du foncier dans les communes périphérique après une saturation et une exigüité de l'espace central.

Le monde connaît depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle une très forte accélération de l'urbanisation, qui se traduit par l'accroissement de la population, de la taille et des activités des villes. « Les villes se sont développées selon le schéma de l'étalement urbain. La ville s'étale parce qu'elle grandit et qu'il n'y a plus assez d'espace disponible dans ses limites à une date donnée »<sup>1</sup> De ce fait, le monde compte de plus en plus de villes, par la croissance d'anciens villages (ex : Abidjan en Afrique) ou par des créations de toutes pièces (ex : Brasilia capitale du Brésil). Ce développement se fait autour de villes existantes, généralement dans des territoires jugés attractifs ou pour des raisons culturelles et historiques (capitales) ou religieuses (la Mecque,...), ou sur des zones commercialement, industriellement ou militairement stratégiques (ex : Bases militaires).

Ainsi, le territoire se dilue se transforme, se complexifie entre ville et campagne. Les villes et villages s'urbanisent, s'étalent et consomment de plus en plus de foncier. Cette évolution dans l'occupation de sol engendre des transformations spatiales et fonctionnelles. De ce fait, l'aire urbaine structurée en trois couronnes en l'occurrence le centre, le péricentre ou banlieue<sup>2</sup> et le périurbain, se fusionne et tend à constituer une seule entité.

L'Algérie est l'un des pays où ces villes n'ont pas échappé au phénomène de l'étalement urbain. Elle a enregistré entre 1966 et 2008 une forte dynamique urbaine. Cette dernière a engendré la multiplication des agglomérations et le développement de petites et moyennes villes par leur passage de la strate des villages ou les bourgs, à un niveau urbain supérieur. En ce sens explique Marc Cote « L'urbanisation en Algérie est à la fois omniprésente et très différenciée. Les taux d'urbanisation sont très différents d'une région à une autre et les formes d'urbanisation également »<sup>3</sup>. L'explosion spatiale suite au gonflement des villes touche les grandes villes existantes telles qu'Annaba, Oran, Constantine et plus particulièrement Alger.

---

<sup>1</sup> Nicot, B.H., Une mesure de l'étalement urbain en France, 1982-90, *RERU (Revue d'économie Régionale et Urbaine)*, Poitiers, 1996 n°1, pp.71-98, ISSN 0180-7307.

<sup>2</sup> Territoire plus ou moins vaste sous l'influence directe de la ville (elle forme, avec la ville centre, une unité urbaine, au sens de la continuité du bâti)

<sup>3</sup> Marc cote. (1997) in la ville et l'urbanisation .p189 : édition MARINOOR

## Problématique générale

Alger, considérée comme le pôle économique, commercial, financier et politique du pays, s'étale aujourd'hui sur 80.9 Ha<sup>4</sup>. Elle a connu juste après l'indépendance, entre 1962 et 1974, une urbanisation modérée due aux mesures conservatoires prises par l'Etat. Ce n'est qu'avec le Plan d'Orientation Générale POG en 1974 que la dynamique d'urbanisation a été relancée. Ce plan avait pour objectif de maîtriser et orienter l'urbanisation d'Alger vers le côté Est à cause de la morphologie du site et la disponibilité du foncier. C'est à ce moment que des programmes d'habitat importants, sous forme de grands ensembles ou de lotissements, des équipements consommateurs de grands espaces ainsi que des infrastructures routières ont été réalisés dans les communes périphériques provoquant l'étalement de la tache urbaine algéroise sur les espaces périphériques. Les effets de cet étalement sur les mutations de ces communes périphériques étaient considérables.

### **A cet instant, on assiste déjà aux premières transformations spatiales : la reconversion des terrains agricoles en terrains à bâtir.**

Malgré l'annulation du POG et son remplacement par le Plan d'Urbanisme Directeur –PUD-1979, qui avait pour but l'extension de la capitale vers le Sud-Ouest, l'achèvement des projets déjà lancés par le POG a toujours favorisé l'urbanisation vers l'Est.

Par ailleurs, le processus de la libéralisation du marché foncier et immobilier des années 1990 a amené la ville d'Alger à connaître un mouvement important de périurbanisation qui a combiné un certain nombre d'évolutions avec une nouvelle politique urbaine : l'habitat individuel.

Rajoutant à cela, la croissance démographique et les dynamiques de peuplement observées notamment à partir de 1987, qui expliquent le phénomène de desserrement résidentiel et de dédensification des quartiers centraux d'Alger vers les quartiers de la périphérie proche et lointaine où le foncier est disponible et accessible en matière de coût<sup>5</sup>.

Ce processus de densification des communes périphériques traduit aussi des changements significatifs en termes de type d'habitat, de statuts juridiques du foncier et de contenus sociaux, ayant un impact direct sur les mobilités urbaines. Ce processus a engendré également plusieurs mutations spatiales qui caractérisent la périphérie orientale algéroise.

Les effets de l'étalement urbain étaient donc remarquables notamment sur la consommation des réserves foncières communales et l'émergence d'une attractivité dans ces communes due à l'apparition d'une centralité secondaire périphérique.

De tout ce développement, découle notre **problématique** qui s'articule autour de la question suivante :

### **Quel est l'impact de l'étalement urbain sur les mutations spatiales des communes périphériques?**

<sup>4</sup> Donnée de l'ONS

<sup>5</sup> A.BELHAÏ, 2005, Impacte de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Beïda.

## Problématique spécifique

La commune de BAB EZZOUAR est l'une des communes périphériques Est algéroise dont le tissu urbain a subi des transformations et dont la dynamique de l'étalement urbain a été très rapide. D'un petit bourg à vocation agricole durant la période coloniale, à une commune aujourd'hui à vocation urbaine, dont la fonction principale de sa population est l'activité tertiaire.

Issue du découpage administratif de Février 1984, Bab Ezzouar a connu une urbanisation importante, suite à la concrétisation des recommandations des différents plans d'aménagement. Ces derniers ont eu comme résultat la réalisation de nombreux programmes d'habitats et ceux des équipements tels que les ZHUN, l'USTHB.....

Ainsi, cette commune a connu plusieurs tentatives d'aménagement, dont le but au départ était de soulager le centre (le relogement du surplus de population des communes du centre). Actuellement, la commune a été choisie comme lieu de la réalisation du premier quartier d'Affaire en Algérie, qui renforcera l'activité tertiaire dans cette commune.

C'est une commune qui a connu une forte pression démographique due, notamment aux différents plans de relogement. Cette évolution démographique singulière a été suivie de l'évolution en équipements suite à la concrétisation des recommandations des différents plans et instruments d'aménagement. En effet, sa population est passée de 7.500<sup>6</sup> habitants en 1977 à 105.500<sup>7</sup> habitants en 2012. Soit une multiplication par 14 en 35 ans.

En conséquence, l'espace subit des transformations majeures et on va atteindre d'ici quelques années la saturation totale comme l'explique A. BELHAI-BENAZZOUZ et A. BOUDER «Aujourd'hui cette commune s'intègre parfaitement dans l'espace urbain d'Alger. A ce rythme, les 100% des terres urbanisées seront atteintes en l'an 2014. Mais l'évolution n'étant pas linéaire et ce sont plutôt des agrégats, elle obéit par conséquent au modèle d'agrégation dont l'évolution est soumise à d'autres lois. On ne peut pas par conséquent prévoir pour le moment une évolution fiable de saturation à 100%. »<sup>8</sup>

A cet égard, l'objet de ce Master est d'analyser l'impact de cette dynamique d'étalement, de tertiarisation et de saturation du foncier sur la conquête et les mutations enregistrées sur le cadre bâti du noyau originel de cette commune.

- **Quel est l'impact de l'étalement urbain sur les transformations urbaines de l'espace communal?**
- **Quels sont les facteurs qui ont été à leurs origines ?**
- **Quels sont les types de transformations sur le centre originel de la commune ?**

---

<sup>6</sup> Donnée de RGPH

<sup>7</sup> APC Bab Ezzouar

<sup>8</sup> BELHAI BENAZZOUZ A et BOUDER A, 2001, Dynamique et processus d'urbanisation dans l'arrondissement urbain de Bab-Ezzouar. Actes du 2<sup>ème</sup> colloque sur l'aménagement du territoire. Page de ?? À FSTGAT USTHB Alger

Cette réflexion a été menée en présentant 3 hypothèses qui sont notre fil directeur

## Hypothèses

- 1<sup>ère</sup> *La disponibilité foncière pourrait être à l'origine de l'étalement urbain*
- 2<sup>ème</sup> *L'étalement urbain aurait généré des mutations spatiales*
- 3<sup>ème</sup> *La saturation foncière a mené à des actions spontanées et des interventions sur l'habitat traditionnel.*

## Objectif de la recherche

Dans la plupart des villes algériennes actuelles, l'espace d'origine coloniale, constitue un parc immobilier très important de part sa situation, son intégration dans le tissu urbain ainsi que par rapport à sa valeur foncière mal exploitée ; l'étude que nous proposons, aujourd'hui, traite des quartiers d'habitat traditionnel de formation coloniale soit le noyau originel de la commune. Cette dernière s'intéresse aux différents formes de mutations qui ont engendré des transformations sur le cadre bâti et donc les principaux objectifs de ce travail sont :

- Analyser la dynamique urbaine, le processus d'urbanisation de la commune.
- Identifier et mesurer l'impact de l'étalement sur les mutations urbaines.
- identifier les transformations et les mutations enregistrées sur le cadre bâti du noyau originel de la commune.

## La structure de mémoire

La présente étude s'articule autour de 4 chapitres, dont les contenus sont comme suit :

- Le premier chapitre est consacré à la définition des concepts théoriques (étalement et mutation) qui sont nécessaires au développement du mémoire.
- Le deuxième chapitre intitulé « la dynamique de l'étalement urbain dans la commune » C'est une approche chronologique qui nous permet d'avoir une idée sur les phases d'urbanisation et la consommation du foncier ainsi que la présentation de la commune (site et situation) toute en relevant les contraintes et les potentialités du cas d'étude.
- Le troisième chapitre traitera les facteurs qui ont suscité l'étalement dans cette commune provoquant des mutations sur tous les plans : spatial, social et fonctionnel.
- Le quatrième chapitre traitera les transformations du cadre bâti des noyaux originels de la commune, nous essayons d'identifier les types de transformations et l'impact de ces dernières sur la prolifération de l'activité tertiaire dans la zone d'étude.

Pour atteindre nos objectifs et vérifier nos hypothèses, on a adopté la démarche méthodologique suivante :

## Démarche méthodologique

I-Etape théorique (état de l'art) :

Une recherche bibliographique : Elle consiste en la consultation de différents ouvrages, documents, thèses, réseau internet, communications... en relation avec le thème ainsi qu'avec la zone d'étude.

II-Etape pratique :

1. Une reconnaissance du terrain : cela est assuré par plusieurs visites au périmètre d'étude et donc une observation directe sur le terrain, les interviews ainsi que la prise des photos.

2. Une collecte d'informations : cela concerne les données statistiques et les documents cartographiques, auprès des organismes suivants :

- L'assemblée populaire communale (APC) de la commune de Bab Ezzouar.
- Direction du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (R.G.P.H).
- Office National des Statistiques (O.N.S).
- Centre national des Registres de Commerce (CNRC).

3. L'Enquête :

Pour combler le manque de données à propos de notre sujet de recherche, nous avons procédé par une enquête directe dans les trois noyaux considérés comme étant les sites originels de la commune.

1. un questionnaire dans les deux langues française et arabe, dont nous joignons un exemplaire en annexe,

2. des fiches d'enquêtes qui représentent des relevés intérieurs et extérieurs des maisons.

Le choix de la population enquêtée s'impose par rapport au problème à étudier ; L'échantillonnage vise à ce que toute unité de population ait une assurance de figurer dans l'échantillon.

On a opté pour cette méthode d'investigation qui nous permet:

- L'obtention d'informations suffisantes pour atteindre les objectifs tracés et tester nos hypothèses,

- L'obtention d'informations avec le maximum de fiabilité et de crédibilité d'où la pertinence.

La représentativité étant le 1/10 de nombre de maisons, vu qu'on s'intéresse aux transformations de ces dernières.

Le tableau n° 1 représente la taille de l'échantillon calculé, rempli et exploité

Tab n°1 : Taille de l'échantillon enquêté

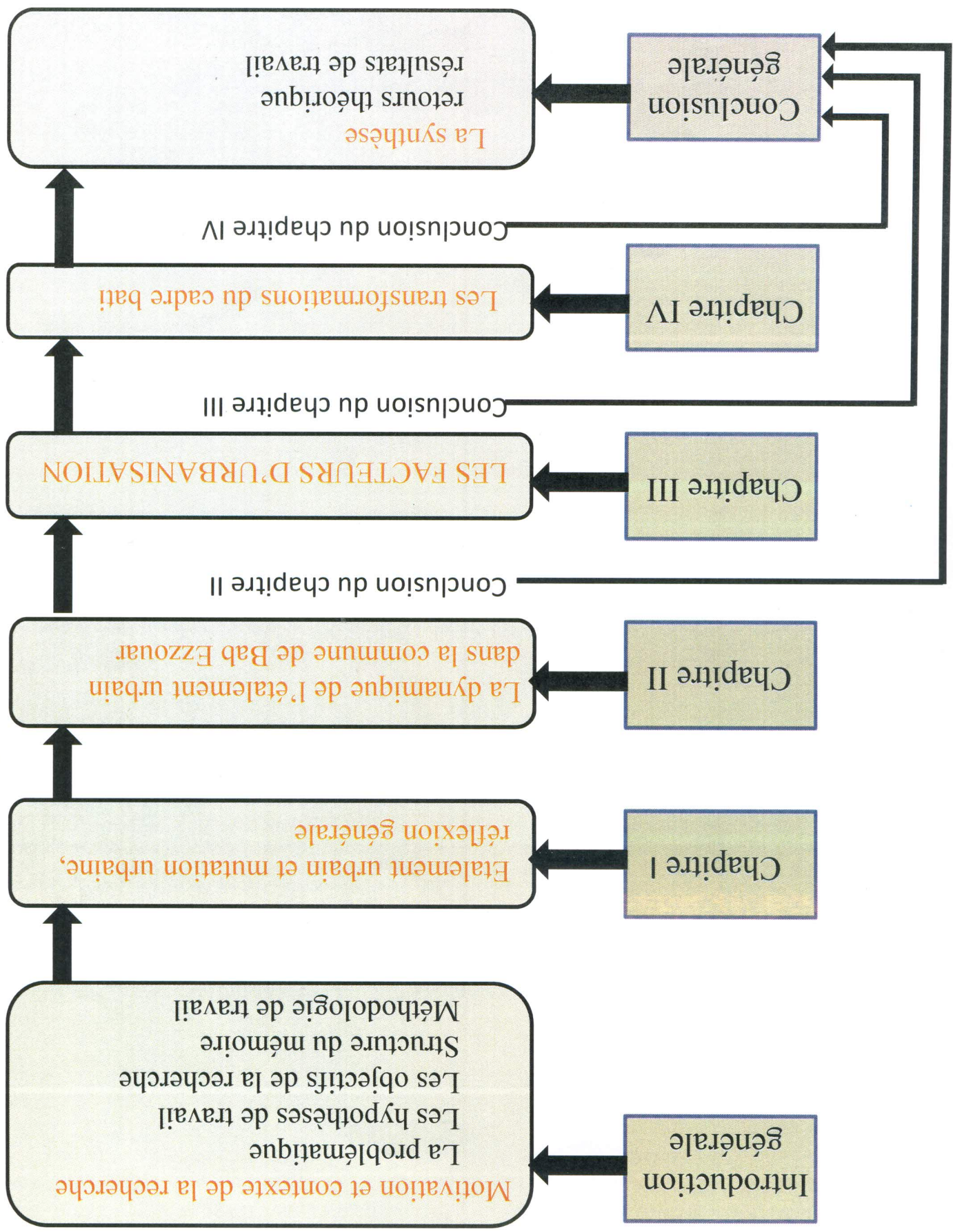
Quartier	Nombre de maisons	Echantillon calculé	Questionnaires	
			remplis	exploités
Sidi m' Hamed	284	29	33	32
Tribou Mahmoud	194	20	33	30
BEZ centre	152	16	34	31
Total	630	65	100	93

Source : élaboré par : AINOUCHE Khadjidja

4. Traitement et analyse des données :

Cette étape consiste au dépouillement du questionnaire et aux illustrations des données recueillies de différentes sources sous forme de tableaux, graphes ainsi que l'élaboration d'un dossier cartographique.

Structure du mémoire



## Chapitre I

Étalement urbain et mutation urbaine,  
réflexion générale

Dans ce chapitre qui est d'ordre théorique, nous présenterons les différentes définitions conceptuelles pour bien éclairer tous les concepts et toutes les notions que nous avons jugées nécessaires pour le développement de cette recherche.

## I. l'étalement urbain

### 1.1. Genèse et définition

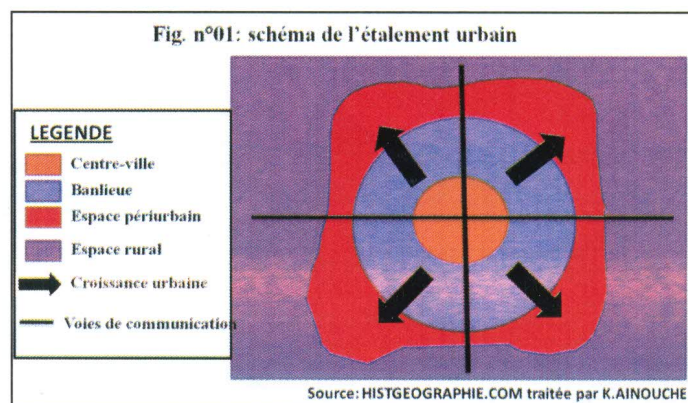
La notion d'étalement urbain apparaît pour la première fois en 1966 dans le dictionnaire où il désigne « ce qui entoure la ville ».

L'INSEE<sup>1</sup> précise en 1999 qu'il comprend « les couronnes périurbaines et les couronnes multi polarisées de villes et d'agglomérations ». Ces deux définitions admettent que l'étalement urbain comprend un aspect morphologique. Les extensions du bâti de la ville centre rejoignent et absorbent les villages périphériques.

L'étalement urbain caractérise le phénomène de croissance de l'espace urbanisé de façon peu maîtrisée, produisant un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant. Il se traduit donc par une consommation d'espace importante et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics et compatible avec un développement durable du territoire.

L'étalement urbain se définit alors par rapport à un pôle dont il dépend. Par ailleurs, il faut noter que si l'étalement urbain résulte de dynamiques essentiellement résidentielles, il se fait aussi par le développement de zones commerciales en dehors des espaces urbanisés. L'étalement urbain n'est pas le fait direct des populations, mais résulte de la disponibilité de terrains constructibles, plus le développement de la structure routière et les moyens de transport, répondant à une demande solvable.

Les problèmes posés par l'étalement urbain sont nombreux. En premier lieu, l'accessibilité de ces territoires nouvellement urbanisés, éloignés et peu denses ne peut se faire que par véhicule individuel. En second lieu, la consommation massive d'espaces rend caduque la préservation des activités agricoles. Elle est de plus liée au principe d'une dégradation des paysages et du cadre de vie. Par ailleurs, cette dédensification de l'espace implique une sous-utilisation des réseaux publics, en nécessitant une augmentation du linéaire des réseaux. L'automobile a permis de dédensifier l'espace urbain, parce que les services demeurent accessibles : « La forte densité, qui, dans le tissu urbain traditionnel, était synonyme de bon niveau de service, n'est plus nécessaire. Même s'ils sont dispersés, l'automobile rend les équipements accessibles dans de bonnes conditions »<sup>2</sup>. Mais ce phénomène d'éloignement par rapport aux services urbains, qui permet à un plus grand nombre de citoyens d'en bénéficier, implique en même temps des réseaux linéaires beaucoup plus longs ; C'est la question du développement durable du territoire qui se pose alors. L'étalement urbain est donc un phénomène qui doit être pris en compte par les acteurs publics, dans la mesure où seule une régulation de l'urbanisation peut limiter les impacts négatifs de ce processus. Les acteurs publics, de différents niveaux (Etat, Région, Département, Intercommunalité, Commune), mènent des politiques qui ont des implications territoriales dont il convient de prendre la mesure dans ces espaces périurbains.



<sup>1</sup> Institut national de la statistique et des études économiques.

<sup>2</sup> G. Dupuy, *Les territoires de l'automobile*, 1995, p119

Parmi les solutions les plus souvent invoquées pour freiner l'étalement urbain, on peut retenir la densification intra-urbaine. Emélianoff précise qu'il s'agit de limiter l'étalement en tâche d'huile ou en doigts de gants à partir de pôles secondaires, le long d'axes de communication<sup>3</sup>. Alors que d'après Davezies et Rougé, ces solutions présentent souvent sur le terrain l'inconvénient majeur de renforcer les ségrégations socio spatiales<sup>4</sup>, aussi bien en ville que dans les espaces périphériques.

La nouveauté dans ce phénomène, est l'étalement progressif de la périphérie qui connaît une croissance démographique rapide et sa dilution jusqu'à une centaine de kilomètres de la ville centre. Cette situation se traduit par des modifications spatiales<sup>5</sup> importantes, "une périphérisation de l'espace, par une redistribution nouvelle de l'espace entre les activités et par une utilisation plus efficace de l'espace urbain par les activités économiques, et par une grande mobilité et ségrégation des agents"<sup>6</sup>. Cet état de fait est conditionné par l'accélération et les mutations des facteurs politiques, socio-économiques et culturels qui bouleversent les divers aspects de l'urbain.

Le constat de l'étalement urbain a été largement fait par tous les acteurs publics, et ce depuis au moins deux décennies. Pourtant, le phénomène continue de se développer, particulièrement autour des villes moyennes et des grandes villes dynamiques. Actuellement, l'étalement urbain constitue un champ de recherche en plein essor qui présente encore de nombreuses difficultés dans sa caractérisation et donc ses définitions

### 1.2. Le cycle urbain de la ville :

Le groupe de Vienne CURB1<sup>7</sup> a proposé un modèle "du cycle de vie urbain". Ce modèle identifie quatre phases décrivant le processus de croissance urbaine comme il explique **GASCHET, F.** dans sa thèse « Les deux décennies précédentes ont vu le développement et l'affirmation de la thèse du déclin urbain, thèse qui à l'époque avait fait l'objet d'un large consensus, fondé notamment sur la diffusion et la vérification du modèle "du cycle de vie urbain" proposé par le groupe de Vienne CURB1 »<sup>8</sup>

Ces phases sont :

- une phase d'**urbanisation**, caractérisée par une croissance des villes-centre supérieure à celle de leurs banlieues,
- une phase de **suburbanisation**, où les espaces suburbains croient plus vite que les centres,
- une phase de **désurbanisation**, conduisant à la baisse absolue de la population de l'aire urbaine,
- enfin, une quatrième phase, de **réurbanisation**, caractérisée par un retour au moins relatif à une urbanisation prioritaire du centre, davantage espérée que réellement observée.

<sup>3</sup> Emelianoff C., 1999, *La ville durable. Un modèle émergent*, université d'Orléans.

<sup>4</sup> Davezies, 2000 ; Rougé, 2005

<sup>5</sup> CAVARD J-C., 1992, Processus fonciers et immobiliers dans l'espace périurbain francilien : Bilan et perspectives d'avenir. In Cahier du CREPIF Pp19-43.

<sup>6</sup> LACOUR C., 1978, Espaces périphériques, mobilité et transports collectifs, ATP, CNRC, Paris.

<sup>7</sup> Klaassen, Paelinck et Van der Berg, 1981; Van der Berg et al., 1982

<sup>8</sup> LA POLYCENTRALITE URBAINE, Frédéric GASCHET, le 21 décembre 2001

### 1.3. Les modèles de croissance urbaine

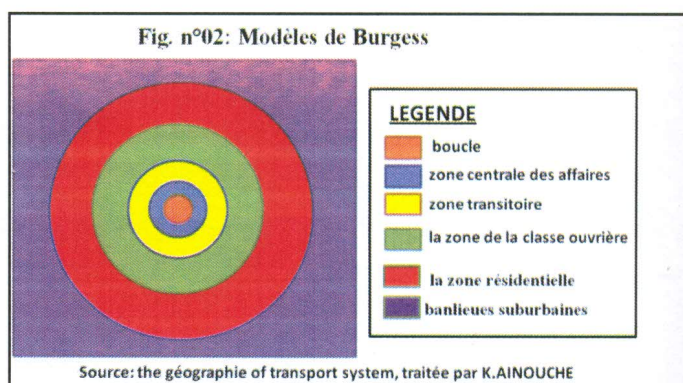
Les multiples réflexions sur l'évolution des villes ont poussé la communauté scientifique à élaborer différents modèles de croissance urbaine. Il s'agit là de représentations, d'archétypes explicatifs. Ils sont destinés à éclairer les différents aspects de la croissance urbaine et à définir quelles formes urbaines en émergent. Certains modèles paraissent réducteurs, mais ils s'attachent en fait à une «dimension particulière de l'organisation urbaine»<sup>9</sup> l'objet d'étude pouvant être la résidence, les déplacements etc.

#### 1.3.1 modèles de croissance urbaine en anneaux radioconcentriques

Ce modèle définit l'organisation spatiale urbaine en auréoles concentriques, du centre à la périphérie. Les auréoles se constituent par concurrence entre les classes sociales (Burgess) ou en fonction de la rente foncière (Alonso). Ce modèle est donc basé sur une densité décroissante générée par une compétition entre les fonctions<sup>10</sup>.

Burgess a conceptualisé la ville en 5 anneaux concentriques comprenant successivement : la zone centrale des affaires, la zone transitoire (logements, industries,...), la zone de la classe ouvrière résidentielle (appartements), la zone résidentielle, et les banlieues suburbaines. Souvent la première ceinture correspond aux anciens remparts. Dans ce modèle de croissance, l'éloignement du centre coïncide avec l'élévation de la strate sociale.

Le modèle d'Alonso définit, lui, un gradient de densité décroissante du centre vers la périphérie résultant du compromis entre les coûts de localisation (rente de localisation) et les coûts de transport pour la localisation des activités. En France, Dijon correspond à ce modèle de croissance radioconcentrique.



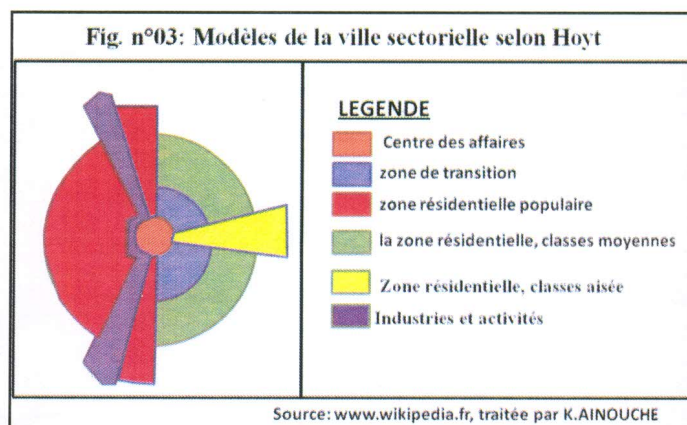
#### 1.3.2 modèles de croissance polynucléaire ou par secteurs

Homer Hoyt a construit ce modèle dans le cadre de ses travaux sur la ségrégation sociospatiale.

Ce modèle est une prolongation de la ville concentrique de Burgess précédemment décrite. Les populations et les fonctions sont sectorisées, comme le montre la figure.

Chaque espace, de taille distincte, est dédié à une activité et/ou un statut social spécifique.

Toutefois, Hoyt a ajouté l'idée de permanence de certains espaces. Il définit ces espaces permanents par leur caractère attractif notamment dans leur proximité aux réseaux de transport.

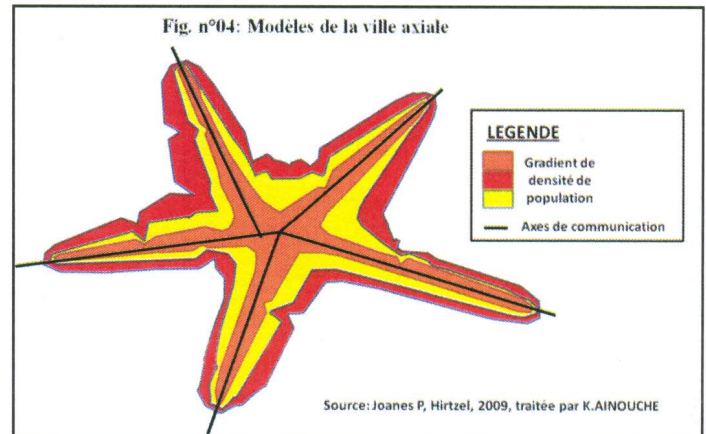


<sup>9</sup> Bailly A & al - 1995: Les concepts de la géographie humaine. Masson (1 édit 1991)

<sup>10</sup> Bailly A & al - 1995: Les concepts de la géographie humaine. Masson (1 édit 1991)

### 1.3.3 Le modèle de croissance axiale

D'après ce modèle, le réseau de transport en commun structure la ville à partir d'un centre et selon un développement en étoile. La population est concentrée le long des axes de transports. Les pénétrantes vertes permettent d'optimiser le contact urbain – rural, d'autant plus si la bordure urbaine est dentelée (cf. figure). Cette forme de développement peut souvent s'observer dans la réalité (Copenhague, Berlin). Elle est typique en France jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle.

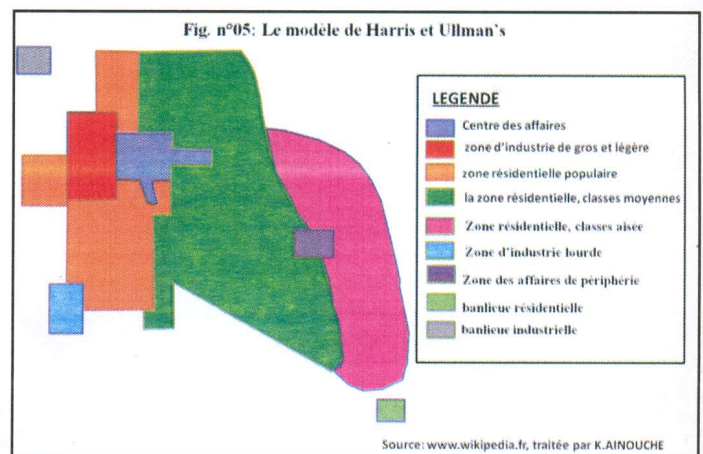


### 1.3.4 Les « edges cities »

Ce schéma est principalement développé aux Etats-Unis où il symbolise le développement des villes des années 1970. Le terme d'edge cities désigne des villes se développant en marge d'une grande agglomération et concentrant des centres commerciaux, des activités et des espaces de loisirs.

### 1.3.5 la croissance à centres multiples

A partir du schéma sectoriel de Hoyt, donc de centres d'attractions reliés entre eux par des axes de transport, Harris et Ullman ont imaginé la ville à noyaux multiples. Comme l'indique la figure 8, ils proposent dans ce modèle une représentation multicentrique de la ville où se développent des centres indépendants à base de concurrence pour l'occupation du sol (certains groupes sociaux ou activités n'ont pas les rentes foncières nécessaires pour les localisations les plus favorables). Ainsi les zones résidentielles aisées s'éloignent des populations défavorisées et les activités semblables se regroupent.



## II. Mutations urbaines

### 2.1 Définition :

Dans sa signification la plus simple, « la mutation » est synonyme de « la transformation », telle que définie par le dictionnaire Larousse. Dans un sens plus *approfondi*, la mutation qui nous intéresse est celle liée à l'urbanisme, c'est-à-dire « la mutation urbaine ». L'encyclopédie Universalis 2000, définit cette dernière comme : « un phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son organisation, son paysage urbain, son architecture, et notamment sur la qualité de la vie de ses habitants ».

De ces deux définitions, on peut retenir le sens de la mutation urbaine comme étant un phénomène qui agit sur un espace urbain en lui introduisant un certain remodelage et une nouvelle configuration de son entité urbaine. la mutation ne se limite pas à l'espace physique, mais peut également s'étaler sur le plan social et fonctionnel.

### 2.2 Les formes de la mutation

La mutation peut prendre plusieurs formes:

#### 2.2.1 Une mutation physique ou morphologique

Il s'agit d'une mutation qui entraîne des changements dans l'aspect physique ou morphologique de l'espace, en touchant à son organisation spatiale (tracé des voiries, formes des îlots et découpage des parcelles, espaces bâtis au sol et espaces libres,...). Elle peut également s'étaler sur le cadre bâti et entraîne ainsi des changements sur ses formes et ses volumes ainsi que sur ses hauteurs et ses façades. Elle peut s'étendre même jusqu'aux matériaux de construction utilisés.

#### 2.2.2 Une mutation fonctionnelle

Ce type de mutations implique des changements dans les fonctions d'un espace urbain (habitat, activités primaires, secondaires ou tertiaires). Il s'agit de l'introduction ou la réduction de certaines fonctions, comme il s'agit parfois d'un changement du rapport qui existait entre les fonctions d'un espace urbain (un changement pour une dominance en faveur de certaines fonctions au détriment de d'autres) ce qui génère une tendance de spécialisation et de sélection des activités. La mutation peut s'opérer à différentes échelles (de la plus étalée tel le cas d'une ville à la plus réduite celle d'une partie de ville) ; Ces changements peuvent être le résultat d'un processus d'évolution urbaine ou une action volontariste, afin de donner à une ville ou à l'une de ses entités une vocation déterminée.

#### 2.2.3 Une mutation sociale

La mutation peut également être d'ordre social, tel qu'un changement dans la composition sociale de la population, soit par ses pratiques ou par son mode de vie. L'espace urbain a été toujours, le support de la projection des pratiques de la société qui l'occupe, de ce fait, une mutation de la société peut entraîner une mutation de l'espace. J. MAROLLEAU définit la mutation sociale comme un phénomène : « La mutation est un phénomène essentiellement local, provoqué par un nombre indéfini de facteurs possibles et dont les effets variables en intensité et en étendue, sont rapides et limités, comme la création du riposte du vivant... »<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> J.Marolleau, 1975.

### III. Transformation du cadre bâti des noyaux originels.

#### 3.1 .Définition

Ces transformations touchent particulièrement les noyaux anciens qui constituent une préoccupation pour les urbanistes, car beaucoup de ces noyaux sont par leur structure, leur physionomies, leurs trames, leur places et monuments de véritables trésors historiques, cependant, leur situation actuelle est inquiétante. De part leur étouffement et leur congestion causés par l'usage immodéré de l'automobile, ils souffrent d'une dégradation remarquable de leur cadre bâti, particulièrement le logement où se trouve regroupée généralement la population âgée et aux revenus bas ne pouvant pas s'offrir des logements plus confortables et surtout plus coûteux dans d'autres quartiers. Telle est la situation relevée dans les centres villes de Marseille et Roubaix.

Cependant, ce n'est pas toujours ce schéma qui se présente dans ces vieux noyaux, parce qu'inversement au premier cas, c'est un autre phénomène qui a fait plus récemment son apparition. Il s'agit de la prolifération excessive des activités tertiaires et des bureaux dans ces noyaux et ce, au détriment de l'activité résidentielle. C'est ce qui s'est surtout produit dans les noyaux qui ont subi vers le début des années 90 une mutation considérable. Ce sont les centres où ont été menées des opérations de rénovation et de régénération tel l'exemple dans plusieurs villes françaises.

Cependant, ces opérations coûteuses d'embellissement et de régénération ont entraîné une importante hausse des valeurs immobilières, ce qui a entraîné à son tour, l'expulsion de la population à faibles revenus de ces noyaux, au profit d'une population plus aisée et surtout au profit des activités tertiaires qui ont pris la place de l'habitation.

#### 3.2 .Type de transformation

*"...Cette récupération aboutit à des transformations architecturales : fermeture de balcons et, parfois, récupération de terrasses, modification de la distribution des pièces. Il y a densification de l'habitat et en même temps problèmes d'entretien d'immeubles parfois déjà vieillis, les nouveaux occupants ayant des moyens limités. Dans les quartiers de villas, on pratique des surélévations, on emmure les jardins, on réduit ces mêmes jardins pour étendre l'espace habité..."<sup>12</sup>*

Le type de base est la maison individuelle coloniale qui a subi et subit toujours plusieurs types de transformation en Algérie et au Maghreb. On peut distinguer :

##### 3.2.1 La transformation partielle

Ce type de transformation englobe les opérations suivantes:

▮ **L'introduction d'une activité tertiaire;** c'est le réaménagement du garage en local commercial où l'habitant entreprend des travaux de revêtement de sol, mur et plafond en matériaux décoratifs, et en équipant les devantures en vitrines avec différents modes d'éclairage.

---

<sup>12</sup> P. Signoles., G. El Kadi., « Villes et quartiers ex-coloniaux au Maghreb et au Moyenorient : genèse, mutations actuelles, nécessité de conservation », action concertée : sciences de l'homme et de la société, Université de Tours, Laboratoire URBAMA, 1993.

▮ **Une extension du bâti au détriment de la surface du jardin;** pour accueillir deux ou trois locaux commerciaux ou pour répondre à des besoins en matière d'espace (agrandissement de la famille).

▮ **La surélévation du bâti ;** cette extension correspond souvent à une extension de la famille qui s'agrandit généralement par le mariage de(s) fils, alors c'est la construction en hauteur qui permet la création de logements supplémentaires et de résoudre le problème d'exiguïté du logement pour la famille qui comprend désormais plus d'un ménage.

▮ **L'intérieur de la maison ;** ce type de mutation est une forme de réappropriation socio spatiale qui se fait par les nouveaux habitants afin de répondre à leur mode de vie et coutumes et ceci s'est même traduit par des transformations au niveau de l'aspect extérieur de la façade.

### 3.2.2 La transformation radicale

Ce type de transformation consiste à démolir la maison individuelle coloniale pour reconstruire :

**a) une maison individuelle post-indépendante :** les propriétaires de ces maisons ont plus de moyens. Ce sont souvent des commerçants et le type de leurs maisons répond à un modèle presque uniforme, avec un ou plusieurs locaux commerciaux au rez-de-chaussée et deux ou trois étages.

**b) L'immeuble commercial récent :** la disparition de toute séparation entre l'espace public et l'espace privé ; le rez-de-chaussée et les étages occupant toute la surface de la parcelle et les locaux commerciaux donnant directement sur la rue.

Quelle soit une transformation partielle ou radicale, spatiale ou fonctionnelle le résultat est le même ; une mutation approfondie de l'espace habité.

## Chapitre II

La dynamique de l'étalement urbain dans  
la commune de Bab Ezzouar

Introduction.

Bab Ezzouar aujourd'hui est classée parmi les premières communes en Algérie par rapport à sa population. Cette commune a connu une urbanisation importante dans un espace de quarante ans suivant plusieurs phases. D'un petit bourg à vocations de détente et agricole durant la période coloniale, elle est passée à une commune saturée aujourd'hui à vocation urbaine, dont la fonction principale de sa population est l'activité tertiaire.

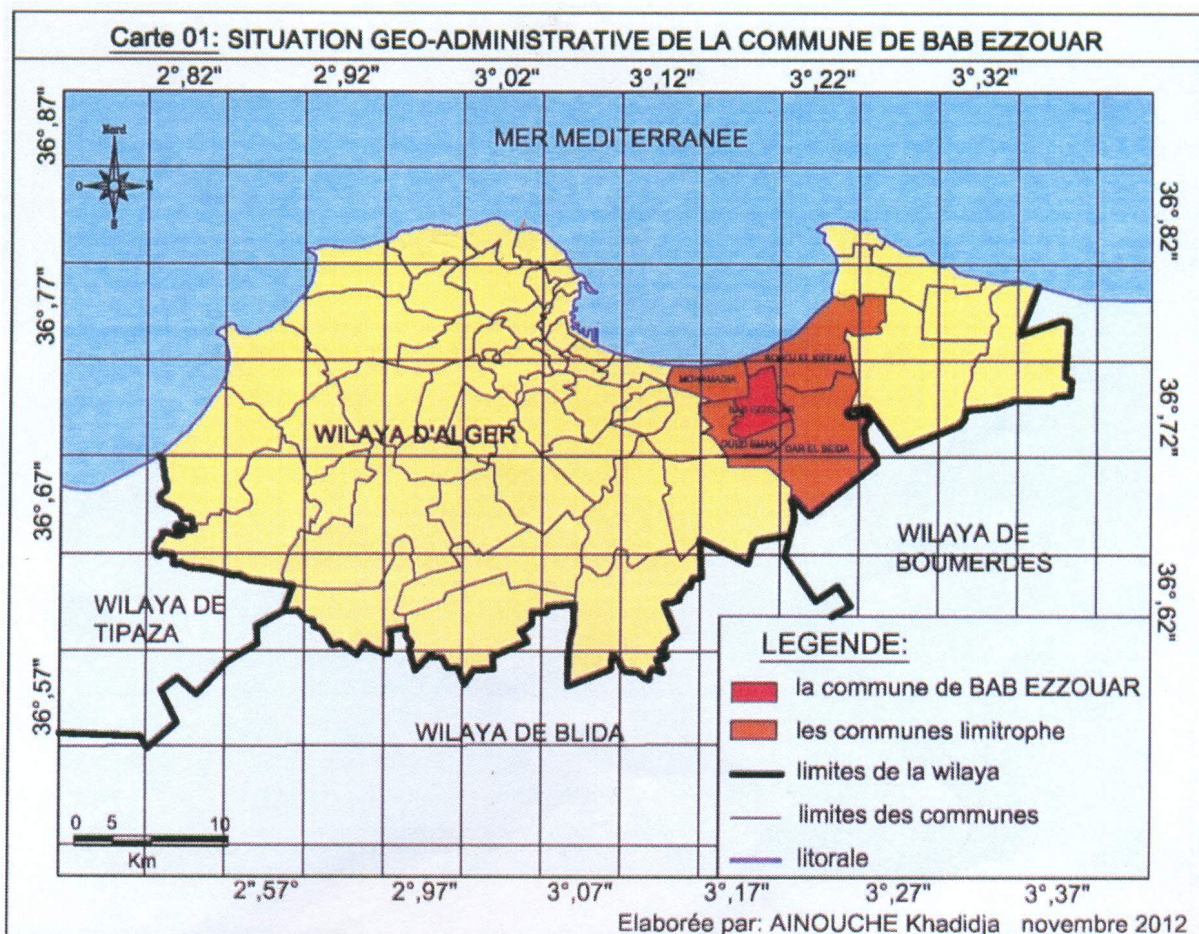
1- l'état des lieux (présentation et potentialité de la commune)

Nous allons traiter les caractéristiques générales de la commune de Bab Ezzouar et relever ses potentialités qui ont été à l'origine de son urbanisation.

1.1 situation géographique et administrative :

Située à la périphérie est algéroise, la commune de Bab-Ezzouar est issue du découpage administratif de Février 1984. Elle se situe dans la circonscription administrative de Dar El Beida. Bab Ezzouar couvre une superficie de 828,8 ha. Elle est distante de 16 Km du centre ville d'Alger et de 5 Km de l'aéroport international Houari Boumediene. Elle est limitée administrativement par : la commune de Bordj El Kiffan au Nord, la commune d'Oued Smar au Sud, la commune de Dar El Beida à l'Est et la commune de Mohamadia à l'Ouest.

La commune se positionne géographiquement entre 36°, 70 et 36°,73 latitudes Nord, et entre 3°,16 et 3°,20 longitude Est. (cf. carte n°01)



### 1.2. L'accessibilité :

La commune de Bab Ezzouar par sa situation stratégique, assure le transit entre l'Est et l'Ouest de la capitale et ses environs et cela grâce à un réseau de voirie important composé de l'autoroute Est-Ouest, qui prend en charge la desserte vers l'Est du pays, la route nationale n°05 qui assure le déplacement entre Alger et Rouïba et la route nationale n°24 qui permet le déplacement vers la commune de Bordj El Kiffane.

Cette accessibilité est renforcée par le passage de la ligne de tramway qui les fusillés à Bordj el Kiffan) et la ligne de chemin de fer qui relie Alger à Thénia. (cf. carte n°02)

La desserte des quartiers de la commune de Bab Ezzouar, est assurée par les chemins vigneaux CV 01 (Boulevard Saadia et de Bab Ezzouar), CV 02 (route El Alia), assurant la liaison entre la route nationale RN n°05, à celle n° 24 Est et le village de Bab Ezzouar à Beaulieu. S'ajoute à cela les carrefours au niveau des points les plus sensibles de la commune (carrefour Rabia Tahar, carrefour Hôtel Mercure)

### 1.3. Potentialités et contraintes:

«L'espace physique est le support sur lequel s'inscrivent toutes les actions de la société, or cet espace n'est pas neutre, il intervient de deux façons, tout d'abord par les contraintes et les potentialités qu'il offre aux interventions dans l'espace crée par la société.... »<sup>1</sup>

On pourra résumer les potentialités de Bab Ezzouar comme suit :

1-la topographie plane (entre 0 et 8%)

2- Accessibilité : c'est parmi les communes les plus accessibles. Elle bénéficie d'infrastructures importantes (voir accessibilité page 10)

3-la situation : la proximité du centre ville d'Alger (15km) et l'aéroport international d'Alger Houari Boumediene constitue un atout pour la liaison rapide tant avec l'extérieur que l'intérieur du pays, rajoutant a cela la proximité de la foire d'Alger et le port.

4-l'existante d'un équipement structurant à caractère scientifique qui est l'université USTHB.

5-le centre d'affaires : ce projet qui s'étale sur une surface de 70 ha, représente le plus grand projet qu'à jamais connu l'Algérie.

Ainsi que ses contraintes :

- la nuisance de l'aéroport ainsi que les voies rapides.

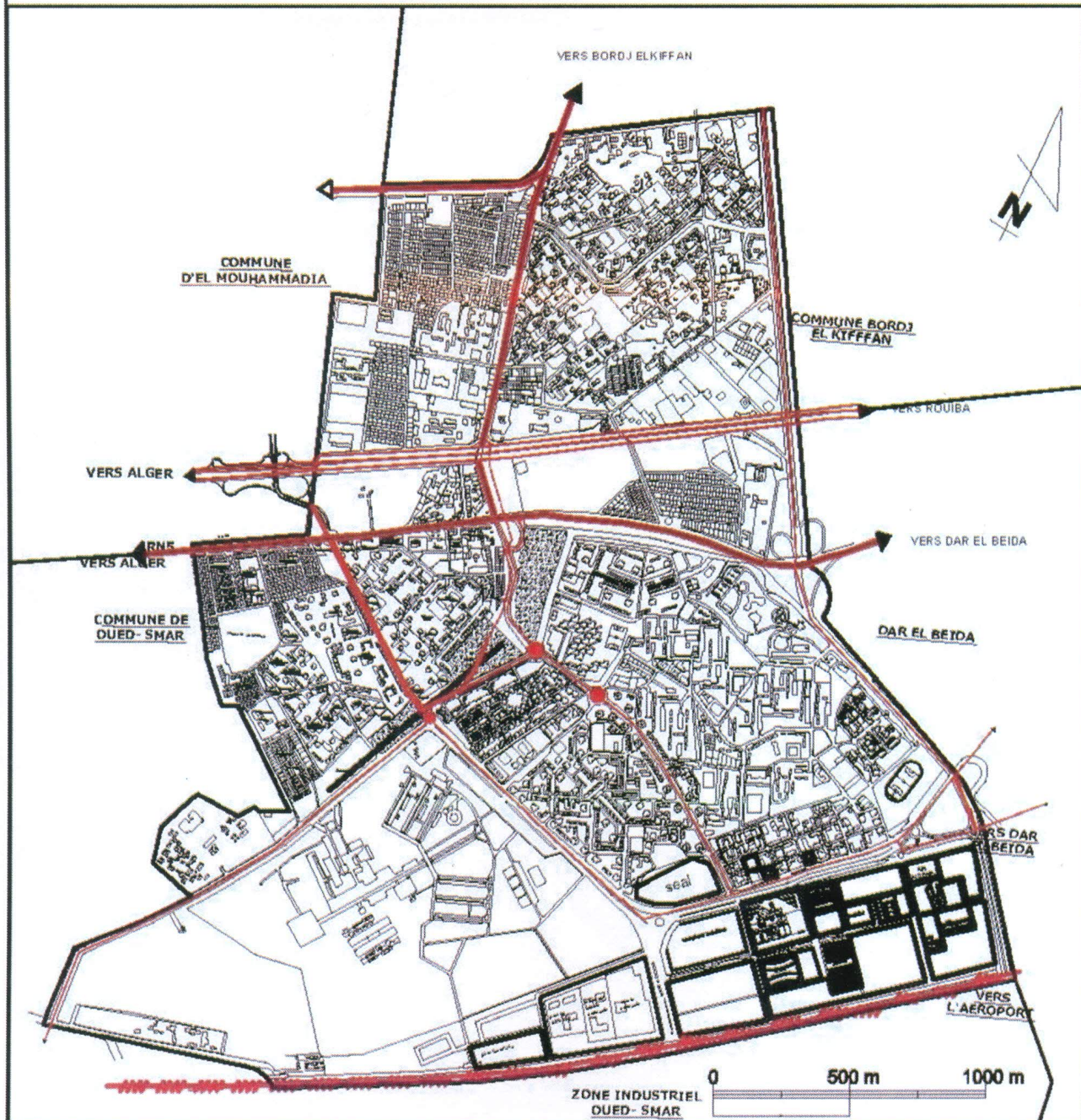
- Le passage de l'autoroute de l'Est a engendré deux parties distinctes Nord et Sud. Cette coupure fait perdre à la commune son homogénéité.

-Le passage de lignes a hautes tension qui rendent les terrains de surface assez importantes non constructibles.









<sup>1</sup> Marc cote, l'espace algérien, les prémices d'un aménagement, partie 1, p15.

## Carte 02: ACCESSEBILITE ET RESEAU ROUTIER DE LA COMMUNE DE BAB EZZOUAR



### LEGENDE:

- |  |  |
|--|--|
|  Autoroute        |  Chemin de fer        |
|  Route nationale  |  Ligne de tramway     |
|  Route principale |  Limite de la commune |

Elaborée par: AINOUCHE Khadidja novembre 2012

### Le processus d'urbanisation de la commune :

C'est une approche chronologique en découpant le processus en phase d'urbanisation pour évaluer les mutations spatiales de la commune ainsi que l'évolution de l'artificialisation de l'espace.

#### 2.1 Apparition du noyau :

Le développement urbain d'Alger vers l'Est a permis la naissance de plusieurs noyaux (actuellement villes périphériques). Ils s'étendaient le long d'un parcours la RN 5 qui relie Alger à l'est du pays (Constantine, Tizi Ouzou).

D'après les monographies et les documents officiels, un premier noyau urbain fut créé à partir de 1959 et après l'achèvement des premiers travaux de l'aéroport de Maison Blanche (Dar El Beïda), à l'intersection des axes routiers principaux RN 5 et RN24.

Or le travail de terrain et les interviews avec les autochtones de la commune (les premiers habitants du village, leurs fils, petits fils) ont démontré que l'apparition du noyau se relève à bien avant : vers les années plutôt 1880 la population a commencé à s'installer, venue des agglomérations proches d'Alger, citant el LAKHDARIA et AIN BESSAM, cherchant le travail dans les champs du colon. Ces derniers se sont installés à l'Est de la RN24 tout en achetant leurs terrains qui ont été la propriété des citoyens français. (Voir exemple d'acte délivré en 1925) sans oublier le cimetière 1979 qui a pris le nom du premier enterré turc MHAMED.

#### 2.2. Première phase : Un noyau urbain à caractère de détente et agricole (1959/1974).

Période entre 1959/1962: (période coloniale).

« Retour de la Chasse » était l'ancienne appellation de Bab Ezzouar. Le village présentait une étendue de terrains agricoles et un noyau initial qui comporte un ensemble de maisons individuelles de R et R+1 sur la RN5.

A ce village s'ajoutent deux groupements d'habitat qui sont Tribou Mahmoud et Sidi M'hamed. C'est derniers étaient plus anciens que le noyau. Tribou Mahmoud occupait une superficie de 2,02<sup>2</sup>ha avec 370 logts et quelques commerces qui sont situés au Nord. Sidi M'Hamed avec une superficie de 3,6<sup>3</sup> ha avec 475 logements situés à l'ouest de la commune.(cf. carte n°04)

Le village, Retour de la Chasse, n'était qu'une petite agglomération secondaire du chef lieu de la commune de Maison Blanche animé par des petits commerces. Alors que les deux

Carte n° 03: la répartition des premiers noyaux selon l'ancien découpage administratif



Source élaborée par AINOUCHE Khadidja

<sup>2</sup> POS U45, U52

<sup>3</sup> PDAU d'Alger 1995

groupements dépendaient de la commune de Fort de l'eau daïra de Rouiba (cf. carte n°03). Et donc Bab Ezzouar n'était qu'un paysage rural avec quelques fermes coloniales isolées au milieu des champs.

Citons comme exemple quelques domaines<sup>4</sup>:

- Le domaine SMITES, sur lequel a été construit la cité du 05 Juillet.
- Le domaine GARCIA sur lequel sur lequel est édifié actuellement la cité Rabia Tahar.
- Le domaine MANTON, mitoyen du cimetière El Alia, occupé par la cité El Djorf.
- Le domaine CARIMEL, sur lequel a été érigée la cité 08 Mai 1945.

#### Période entre 1962-1974 :

Durant cette période, le village connaît une stagnation dans le développement de son processus urbain. Ce dernier n'a pas connu un changement remarquable sur le plan de l'urbanisation notamment avec les programmes de logements peu ambitieux lancé à cette époque par le plan triennal et quadriennal. Le village a gardé donc son caractère rural à vocation agricole.

#### **2.3. La deuxième phase : Premiers empiétements des terres agricoles au profit de l'urbanisation. (1974- 1979)**

La période de 1974 - 1979 se caractérise par la politique des Zones d'Habitation Urbaines Nouvelles(ZHUN). Cette politique a été le résultat des orientations du Plan d'Orientation Générale (POG) en 1974 et qui avait pour but de maîtriser l'urbanisation d'Alger en l'orientant vers la direction orientale. Parmi les résultats de ce plan, on cite la réalisation d'un programme d'habitat de 10 800 logements suivi par la réalisation de l'Université des Sciences et des Technologiques Houari Boumediene (U.S.T.H.B), ainsi que la réalisation des deux cités universitaires : une pour les garçons (CUB1) et l'autre pour les filles (CUB2 = El Alia). (cf. carte n°05)

La superficie artificialisée durant cette période a été de 151 ha, ce qui représentait un taux de 18%<sup>5</sup> de la superficie totale de la commune.

Cette période a connu aussi le lancement d'un important programme de logements.

#### **2.4. La troisième phase : La genèse d'une commune 1980-1987 :**

Cette phase a été marquée par le changement de statut de Bab Ezzouar en passant d'un village à une commune suite au découpage administrative de 1984.

Le rythme de l'urbanisation de cette période était moins dynamique que celle de la précédente, est cela à cause de l'annulation du POG et son remplacement par le P.U.D (Plan d'Urbanisme Directeur en 1979) qui avait pour but l'extension de la capitale vers le Sud-Ouest.

Selon le PUD, la commune de Bab Ezzouar devrait être un nouveau pôle de centralité (à vocation de service) afin de décentraliser la population et les services vers ce nouveau centre urbain.

---

<sup>4</sup> Service technique de l'APC de Bab Ezzouar

<sup>5</sup> Belhaï 2005, Impacte de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Beïda.

Durant cette même période, nous assistons :

*a-* à l'achèvement des projets déjà entamés tel que :

- la cité du 8MAI 1945 qui occupe 169,50 ha, réalisée entre 1978/1985, située sur la partie nord de la commune et composée d'immeubles de type tour et barres allant de 5 étages à 10 étages.
- La cité RABIA TAHAR réalisée entre 1979-1984 est Composée d'immeubles de type tours, barres et des pavillons. Cette dernière occupe 31,90 ha.

*b-* le lancement des chantiers des cités tel que:

- La cité de 498 logements qui s'étale sur une superficie de 4,80 ha
- La cité de 1200 logements qui s'étale sur une superficie de 12,54 ha.
- La cité 5 JUILLET avec une occupation de 51,90 ha réalisée entre 1980-1984 et composée d'immeubles de type barres (entre R+4 et R+5).
- Cité EL DJORF réalisée entre 1980-1985 occupant 16,40 ha, composée d'immeubles de type tours et barres.

Après 1984, Bab Ezzouar a connu un développement urbain important, et cela avec l'achèvement de la cité El DJORF, le lancement de l'autoroute et, la création de nouvelles cités telles que : la Cité SOUMAM : 1025 logements réalisés entre 1985-1990. Elle est caractérisée par des Immeubles tours et barres. Elle occupe une superficie de 17,00 ha.(cf carte n°06)

On assiste aussi durant cette période à la réalisation des équipements de proximité suite au changement de strate et la promotion de la commune au rang de commune citant le CEM, Primaire, Siege de L'APC, POSTE, Centre de Santé .... Etc

### **2.5. La troisième phase: 1987- 1998 : la libération foncière et l'habitat individuel comme nouvelle politique urbaine.**

Cette période a connue l'achèvement des cités 498 logements, 2068 logements (22,00ha), 1200 logements.

À partir de 1989, les localités publiques ont encouragé l'auto construction par la loi relative à la libération foncière en 1990 et la commune de Bab Ezzouar en est l'une des plus concernée. C'est ainsi que 64,77 ha ont été distribués pour les lotissements Douzi (40.82 ha, 1939 lots) et Boushaki (23.95 ha, 1521 lots). L'urbanisation totale durant cette période est de 76.3%<sup>6</sup>

### **2.6. Quatrièmes phases : De 1998 à nos jours : Vers une saturation de la commune.**

Durant cette période, Bab Ezzouar connaît la réalisation de plusieurs projets de construction d'équipements tels que les écoles primaires, les lycées.... De plus, la densification des lotissements déjà existant, tel le cas de la cité 5 juillet avec l'implantation de la cité AADL1 et 2 sur une superficie de 6ha, l'EPLF Béjaia qui s'étale sur 15Ha (cf carte n°08). Cette période connaît aussi le lancement et l'achèvement du projet de tramway et celui du Centre des Affaires, un équipement de grande envergure qui devrait renforcer la vocation de la commune.

<sup>6</sup> Calculé par AINOUCHE Khadidja

Ceci dit, la convoitise de Bab Ezzouar dans un cadre légal ou même illégale (spéculation foncière), tend à amener cette commune vers la saturation, où aucune réserve foncière à urbanisation future ne sera disponible. Donc Bab Ezzouar tend aujourd'hui vers la saturation spatiale ; on enregistre un taux d'urbanisation de 99.17%<sup>7</sup> cela veut dire que la surface restante ne représente que 6.9Ha<sup>8</sup>(0.83%)

NB : les terrains qui restent ce sont des zones non aedificandi, c'est le passage de la ligne de la haute tension

Dans la planche suivante, les cartes 04, 05, 06, 07 et 08 qui représentent la dynamique urbaine et l'artificialisation de la commune de Bab Ezzouar

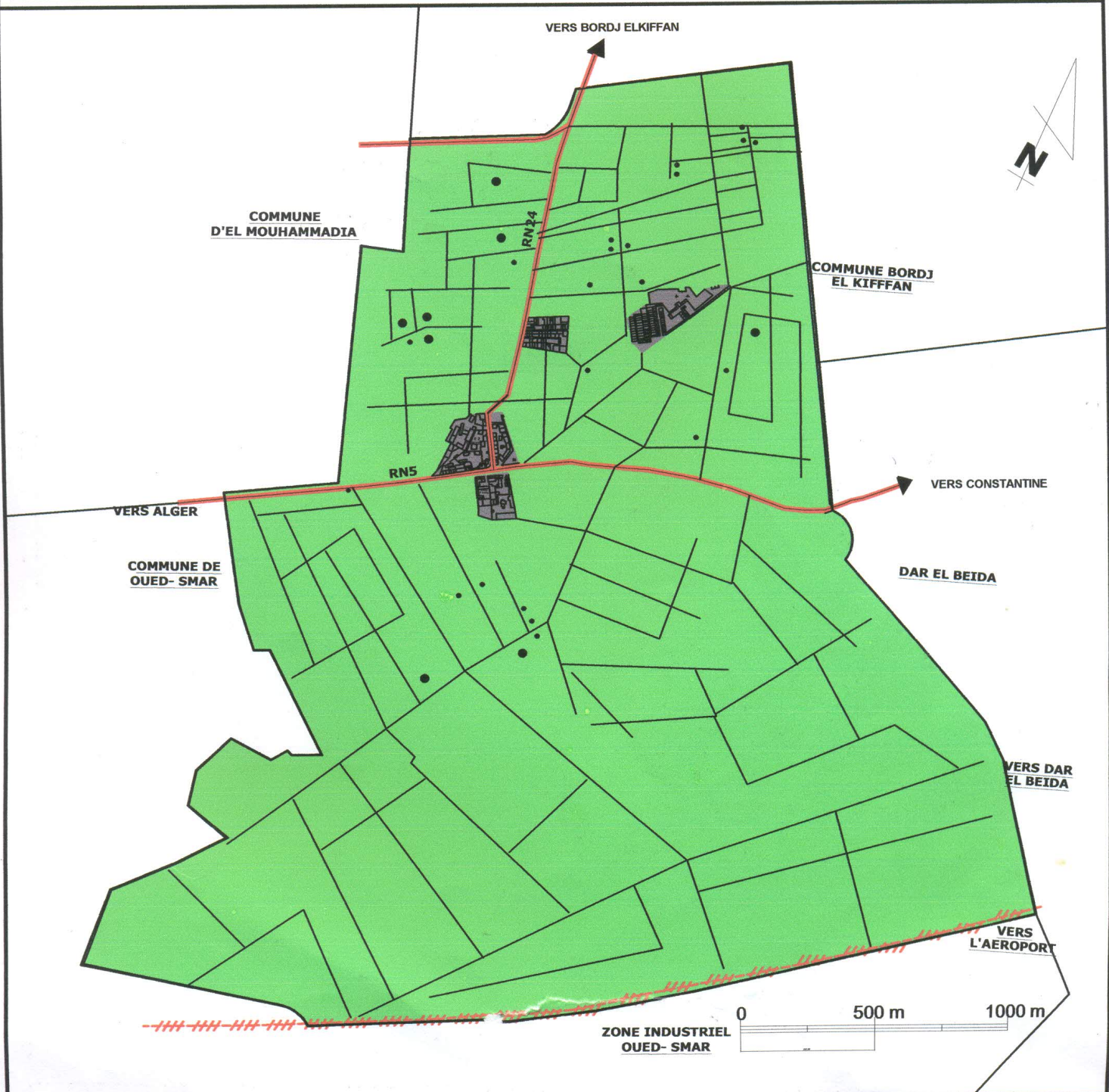
---

<sup>7</sup> Calculé par AINOUCHE Khadidja

<sup>8</sup> Calculé par AINOUCHE Khadidja




**CARTES  
DE LA  
DYNAMIQUE  
URBAINE**

# Carte n°04: AVANT 1974

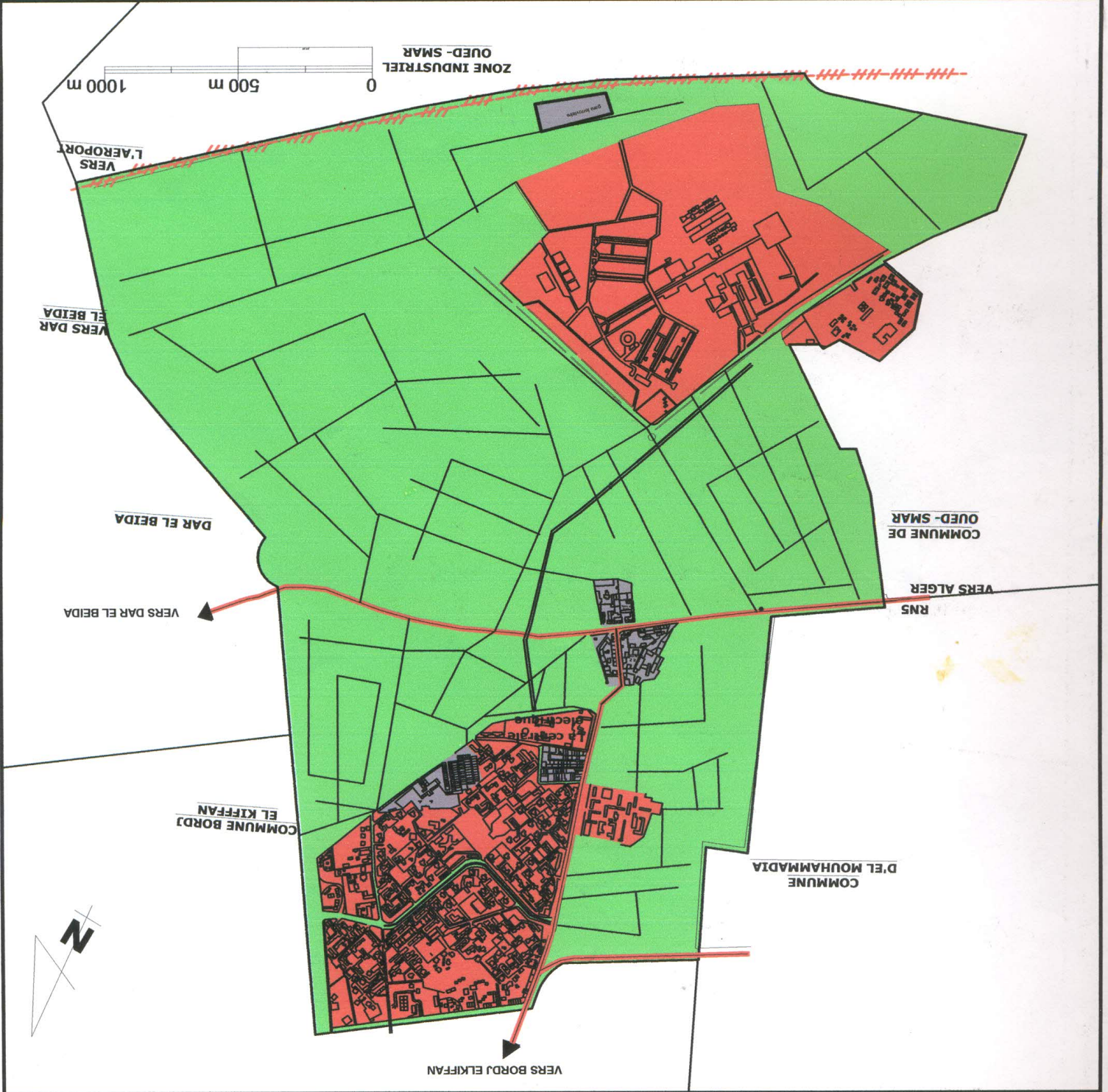


## LEGENDE:

-  Bati avant 1973
-  Ferme agricole
-  terre agricole

-  Route nationale
-  Voie ferrée
-  Limite actuelle de la commune

# Carte n°05: Période entre 1974-1979



## LEGENDE:

- Bati avant 1973
- Bati entre 1974-1979
- Terre agricole
- Limite de la commune
- Voie ferrée
- Route nationale
- Ligne de haute tension

# Carte n°06: Période entre 1980-1987

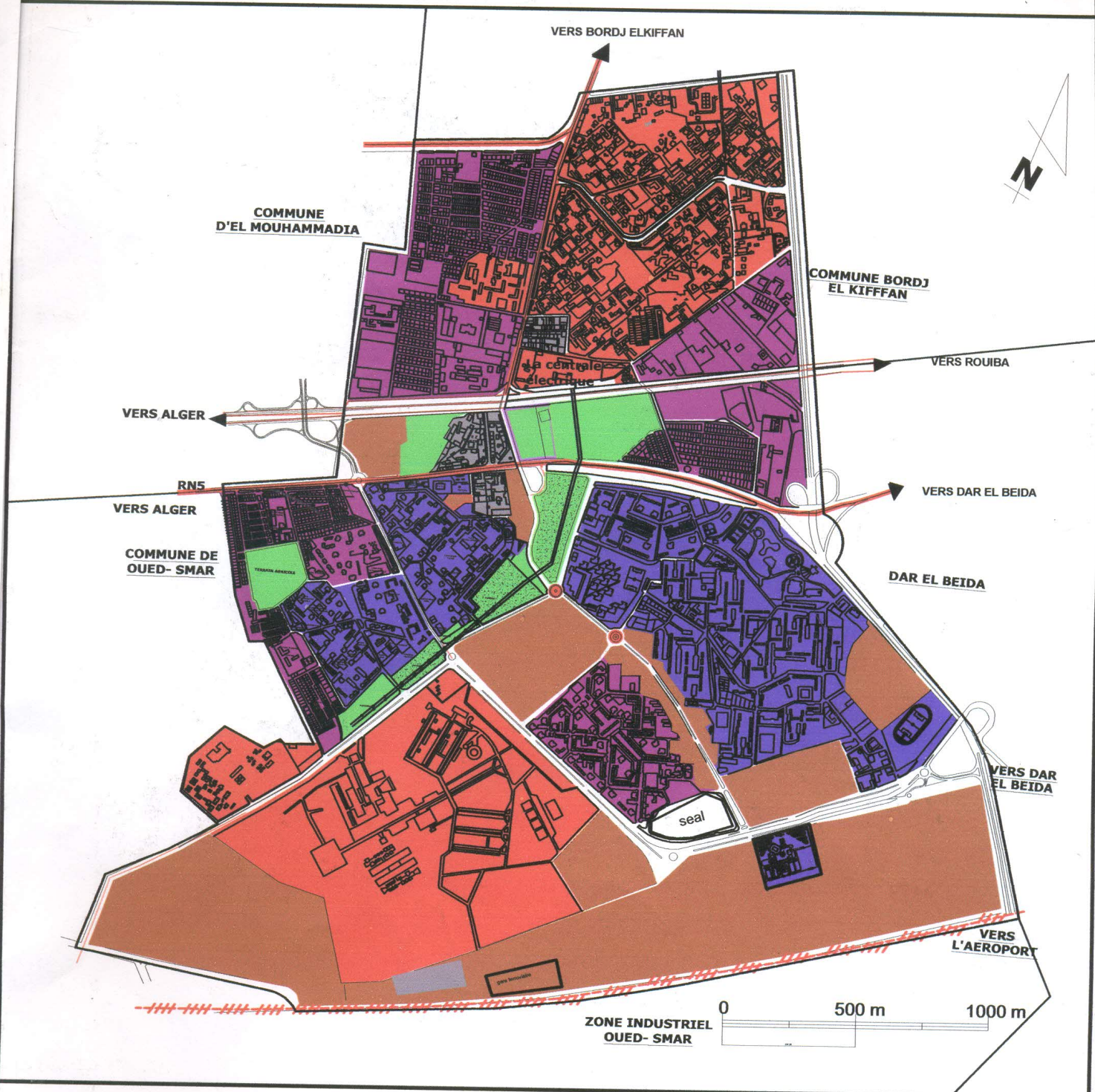


## LEGENDE:












- Bati avant 1973
- Bati entre 1974-1979
- Bati entre 1980-1987
- Terre agricole

- Autoroute
- Route nationale
- Voie ferrée
- Ligne de haute tension
- Limite de la commune

# Carte n=°07: Période entre 1987-1998

















## LEGENDE:

- |  |  |
|--|--|
|  Bati avant 1973                         |  Autoroute              |
|  Bati entre 1974-1979                    |  Route nationale        |
|  Bati entre 1980-1987                    |  Voie ferrée            |
|  Bati entre 1987-1998                    |  Ligne de haute tension |
|  Terrain agricole (zone non aedificandi) |  Limite de la commune   |
|  terrain non bati                        |  |

# Carte n°08: Période entre 1998-2012



## LEGENDE:

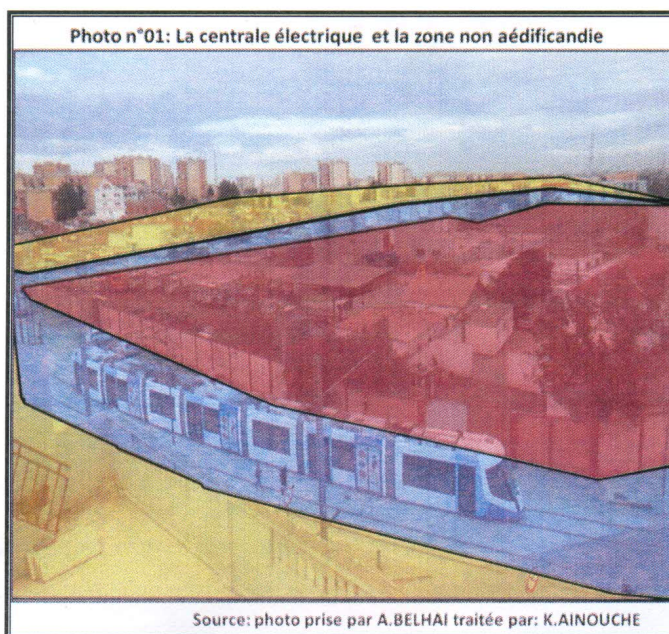
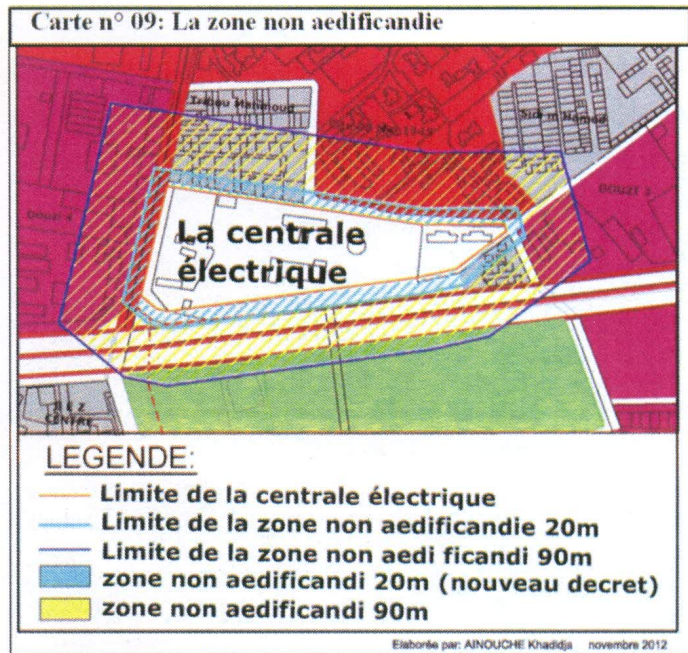
- |  |                              |   |                        |
|--|------------------------------|---|------------------------|
|  | Bati avant 1973              |  | Autoroute              |
|  | Bati entre 1974-1979         |  | Route nationale        |
|  | Bati entre 1980-1987         |  | Voie ferrée            |
|  | Bati entre 1987-1998         |  | Ligne de tramway       |
|  | Bati entre 1998-2012         |  | Ligne de haute tension |
|  | Bati en cours de réalisation |  | Limite de la commune   |
|  | Terrain non bati             |   |                        |
|  | Terrain agricole             |   |                        |

On se réfère au dernier décret du ministère de l'énergie et des mines publié dans le journal officiel de la république algérienne N°54 (l'arrêté interministériel du 12 Rajeb 1432 correspondant au 14 juin 2011) le 14 juin 2011 qui fixe les limites, les conditions et les modalités d'occupation du périmètre de protection autour des installations et infrastructures de transport et de distribution d'électricité et de gaz : la zone non aedificandi par rapport aux installations de production de l'électricité (la centrale électrique, mise en service en 1979, construite entre

1974 et 1978) et fixée à 20 mètres au-delà de sa clôture, alors que la ligne de haute tension, 5 mètres de part et d'autre. Si on remarque et on calcule les distances sur la carte on constate que les premières maisons du groupement Tribou Mahmoud ainsi qu'une partie du lotissement Douzi sont en risque.

Ce décret ne revient qu'à l'arrêté interministériel du 14 juin 2011, avant la réglementation consiste à laisser 90 mètres au-delà du mur extérieur, cela veut dire qu'une bonne partie de la cité 08 mai 1945, le quartier de Tribou Mahmoud, le quartier de Sidi m'Hamed, et des lots des lotissements Douzi3 et 4 (cf. carte n°09 et photo n°01).

Ceci dit que l'implantation de cette centrale électrique est dangereuse pour certaine population et donc même l'Etat a participé à l'urbanisation anarchique de cette commune.



E.P.O.U  
BIBLIOTHEQUE

**El Watan.com**  
Samеди 2 février 2013

ARCHIVES + ÉDITION DU 02/08/2011 + ALGER

# Cité Tribou à Bab Ezzouar : La centrale électrique nuit toujours

le 02/08/2011 | 1:00

Les habitants de la cité Tribou, à Sorecal, dans la commune de Bab Ezzouar, n'en finissent pas de subir au quotidien les nuisances sonores de la centrale électrique implantée à proximité de leur cité.

La mitoyenneté de cette usine avec les habitations la rend d'incident, un risque certain pour les habitants. Les habitants déplorent également les nuisances sonores qui leur sont nocifs pour la santé. Selon les habitants, les autorités n'ont engagé aucune action pour trouver une solution. «Hormis une opération de relogement qui a été effectuée sur quelques habitants, dont les maisons se trouvaient à proximité de la centrale, aucune autre mesure n'a été prise pour régler le problème de la cité. Et d'ajouter : «Les normes voudraient que les maisons soient distantes de la centrale électrique de...»

## Bab Ezzouar, nuisances sonores de la Centrale électrique

### Le cauchemar des riverains

6 Mars 2011

**La centrale électrique de Sonelgaz à Bab-Ezzouar est à l'origine de très gros ennuis de santé et de sécurité pour les habitants de cette localité.**

Cette centrale électrique est située tout près de la cité 8-Mai- 45 (ou Sorecal). Elle produit une pollution sonore extrême et ce 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Ce bruit nuit pendant la journée car le bruit incessant des riverains. Ils sont devenus, par conséquent très stressés. «On manque de sommeil et de tranquillité. On est fatigué à la longueur de la journée», nous a avoué une habitante du coin. Effectivement, toute personne interrogée sur les lieux nous a confirmé ces dires. Mais en plus du bruit insupportable produit par la centrale, il y a également des explosions. Les citoyens résidant aux alentours de la centrale imaginent le pire en entendant ces explosions. «J'ai été réveillée en sursaut par un son effrayant. On aurait dit la foudre. Je j'ai senti tout près ; juste dans d'elles a accepté de témoigner en nous narrant sa triste mésaventure. «Les murs tremblaient et la fenêtre aussi. Tout est arrivé très vite mes oreilles», nous dit-elle. Et d'ajouter : «Je n'ai pas eu le temps de réfléchir sur le coup. J'ai tout de suite paniqué et j'ai pensé à une bombe et cela m'a terrorisé». Ce choc lui a été fatal. Elle a perdu son bébé alors qu'elle était enceinte de 2 mois. Cette centrale a atteint même le porteur de la vie. Les murs des plus proches maisons sont devenus fissurés avec le temps. Les personnes touchées par ce problème rapent leur domicile sans cesse mais sans résultat. Les fissures réapparaissent des citoyens. L'unique solution est de fuir loin de ce terrible endroit. Ils vendent leur appartement à la première personne volontairement. A son âge avancé il veut avoir une vie plus tranquille. Il est à noter que la situation est encore plus dramatique. Les quelques mètres qui séparent la centrale de Sonelgaz des habitants ne suffisent pas pour rassurer les citoyens. Ces derniers jugent qu'un emplacement pareil pour une centrale électrique est un risque. Le moindre incident ou problème pourrait être fatal et engendrer, par la même occasion, des conséquences dramatiques. Ils vivent avec la peur au ventre. «J'imagine que si un séisme frappera la région un jour, tout pourra exploser», a ajouté notre interlocuteur.

## Cité Tribou à Bab Ezzouar : La centrale électrique nuit toujours

Alger : les autres articles

Signaler une image inappropriée

Par : Hassiba Abdallah

Saci Kheireddine

Publié dans El Watan le 02 - 08 - 2011

Les habitants de la cité Tribou, à Bab Ezzouar, n'en finissent pas de subir les nuisances sonores de la centrale électrique implantée à proximité de leur cité. La mitoyenneté de cette usine avec les habitations la rend d'incident, un risque certain pour les habitants. Les habitants déplorent également les nuisances sonores qui leur sont nocifs pour la santé. Selon les habitants, les autorités n'ont engagé aucune action pour trouver une solution. «Hormis une opération de relogement qui a été effectuée sur quelques habitants, dont les maisons se trouvaient à proximité de la centrale, aucune autre mesure n'a été prise pour régler le problème de la cité. Et d'ajouter : «Les normes voudraient que les maisons soient distantes de la centrale électrique de...»



**Actualités : LES HABITANTS DU QUARTIER TRIBOU-MAHMOUD PROTESTENT**  
**«Le wali de Dar-El-Beïda a détourné nos logements»**

Les habitants du quartier Tribou-Mahmoud, dans la commune de Bab-Ezzouar, ont tenu, jeudi matin, un rassemblement devant le siège de la daïra de Dar-El-Beïda pour dénoncer la récente opération de relogement. «Une fois encore, les véritables bénéficiaires de ces logements ont été écartés par les autorités locales. Le wali délégué de Dar-El-Beïda est responsable de cette situation. Nous avons adressé plusieurs correspondances à la présidence de la République et au ministère de l'Intérieur pour dénoncer ses agissements, mais nous n'avons eu aucune réponse», a indiqué un habitant de ce quartier mitoyen de la centrale électrique de Bab-Ezzouar. «Nos aïeux se sont installés ici en 1910 mais l'Etat nous a expropriés pour construire cette centrale. Depuis, notre vie est un véritable enfer. Les câbles de 30 000 volts qui passent sous nos habitations ont eu un effet dévastateur sur notre santé. Nombre d'entre nous sont atteints de cancer », ajoute notre interlocuteur. Selon lui, une partie du quota de logements dont auraient dû bénéficier 65 familles a été détournée par le premier responsable de la circonscription administrative qui a bénéficié de la complicité du président de l'association de quartier.

T. H.

**Conclusion :**

Faisant partie de l'une des communes périphériques Est algérois, la commune de Bab Ezzouar bénéficie de sa situation stratégique et de son accessibilité à travers un réseau routier appréciable. Ces deux facteurs assurent son développement et son ouverture sur la capitale.

Ces potentialités ont favorisé l'étalement de la tache urbaine vers cette commune, en introduisant certaines mutations dans sa structure et sa morphologie et notamment par rapport à l'artificialisation de son espace.

Ainsi, de multiples facteurs ont été à l'origine de cette urbanisation rapide et anarchique.

Les facteurs d'urbanisation

Chapitre III

Introduction :

La disponibilité foncière et la morphologie de cette commune périphérique ont conduit les plans d'aménagement à orienter toute la dynamique de la ville d'Alger vers l'Est, suite à la densification du centre (forte évolution de la population).

1. Les plans d'aménagement :

Les Plan d'Aménagement sont des documents d'urbanisme créés afin de réglementer les droits d'utilisation des sols et afin de permettre un meilleur aménagement global de la commune.

L'étude chronologique des différents plans d'urbanisme, révèle ce qui suit :

1.1. Plan d'Orientation Général (POG) :

Réalisé par le COMEDOR<sup>1</sup> en 1975 (créé conformément au décret exécutif 265-68 du 20/11/1968), le choix du POG s'est porté principalement sur la partie Est algéroise, en raison des avantages qu'offre cette dernière en matière de platitude de terrain.

La commune de Bab Ezzouar, incluse dans ce périmètre, était programmée comme espace favorable pour un centre urbain principal répondant aux besoins des communes du centre dont les principales recommandations sur cette dernière sont :

- une restructuration de l'agglomération de Bab Ezzouar avec la création d'un axe d'activité central, une zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) et des équipements en liaison avec ce même axe.

- des programmes à court et moyen termes ont été retenus et qui concernent :

- la création de 10800 logements.

- la création d'un centre urbain principal.

- un important projet d'habitat collectif, sous forme de quartiers de 50.000 habitants ou chacun se subdivise en cellules de voisinage de 2000 à 5000 habitants.

- programmation d'un axe de transport et des autoroutes qui relient Bab Ezzouar aux autres zones.

- l'un des équipements les plus importants, l'USTHB qui a été programmé pour 10.000 étudiants.

A cause la consommation abusive des terres agricoles de la Mitidja, le POG se voit remis en cause en 1979.

1.2. Le Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D) :

Après la remise en cause du POG, plusieurs programmes élaborés par le COMEDOR ont été retenus, tels que ceux de l'habitat et de la voirie. Elaboré par le C.N.E.R.U (Centre National des Etudes et de Recherche en urbanisme) en 1979 conformément au décret 80-275 du 22/11/1980, le P.U.D avait pour but l'extension de la capitale vers le Sud- Ouest.

Selon le PUD, la commune de Bab Ezzouar devrait être un nouveau pôle de centralité (à vocation services) afin de décentraliser la population et les services vers ce nouveau centre urbain.

De ce fait, des actions d'aménagement ainsi que des programmes d'équipements ont été préconisés pour la commune de Bab Ezzouar, suivant une division du territoire communal en deux parties : partie Nord et partie Sud. Cette division est induite par l'autoroute de l'Est, qui traverse la commune de l'Ouest à l'Est.

<sup>1</sup> COMEDOR

Le tableau suivant représente les recommandations du PUD sur la commune qui se résument dans les actions d'aménagements et la programmation des équipements suivantes :

Tableau n °02 : les actions d'aménagements et la programmation des équipements selon le PUD

	Action d'aménagements	Programmation des équipements
Partie Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>-prolongement de la RN5</li> <li>-déviation de la RN24</li> <li>-création d'une micro zone</li> <li>-aménagement des abords de l'autoroute de l'Est.</li> <li>-dédensification par rénovation et/ou transfert de population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-sûreté urbaine</li> <li>-polyclinique</li> <li>-maison de jeunes</li> <li>-cinéma</li> <li>-grands magasins</li> <li>-artisanat</li> <li>-café-restaurant</li> <li>-stade scolaire</li> </ul>
Partie Sud	<ul style="list-style-type: none"> <li>-aménagement du boulevard central</li> <li>-aménagement des abords de la future gare centrale</li> <li>-aménagement d'un espace vert dans le couloir de la ligne de haute tension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-polyclinique</li> <li>-artisanat</li> <li>-cinéma</li> <li>-café-restaurant</li> <li>-bibliothèque</li> <li>-C.H.U</li> <li>-centre commercial</li> <li>-banque</li> <li>-hôtel.</li> </ul>

Source : PUD, 1987

Durant cette même période, nous assistons aussi à l'achèvement des équipements déjà entamé, parmi eux l'U.S.T.H.B et quatre résidences universitaires, et la réalisation de nouveaux programmes d'habitats de 10 500 logts.

Mais le P.U.D a été remis en cause, et cela suite a la prolifération anarchique de l'urbanisation à la périphérie de l'agglomération algéroise.

### 1.3. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) :

Suite à l'urbanisation anarchique qui continue à se faire de coté Est, le PUD été remis en cause et remplacé par le PDAU d'Alger, promulgué en 1990, et associant les Plans d'Occupation des Sols (POS).

Selon le PDAU, Bab Ezzouar doit constituer un nouveau centre urbain. Pour cela, la commune a bénéficié d'un programme d'équipements élaboré selon la grille théorique des équipements et des orientations d'aménagement sont fixées dans l'intérêt d'assurer un équilibre et une bonne gestion de la commune ainsi que son intégration dans le développement de la ville d'Alger.

Tableau n° 03: les orientations d'aménagement dans l'arrondissement de BAB EZZOUAR selon le PDAU

Intitule du POS	Orientation d'aménagement
POS U 45 : Vieux quartiers	-création d'une micro zone d'activités -aménagement du boulevard central en tant qu'axe de centralité -aménagement d'un parc urbain dans la zone réglementaire -densification par comblement des réserves foncières.
POS U 46 : Université Houari Boumediene	-l'aménagement d'un boulevard central (Boulevard de Bab Ezzouar) par la concentration des commerces, changeant ainsi le paysage urbain - la création d'une zone d'habitat dense au Sud de l'université
POS U 47 : Cité 8 Mai 45	-prolongement de la RN 5 Est et la déviation de la RN° 24
POS U48 : Bab Ezzouar centre	-la restructuration de la zone par rénovation de son cadre bâti vétuste
POS U49 : Cité El Djorf	densification par comblement des réserves foncières. -la création d'un espace vert.
POS U 50 : Quartier d'Affaire d'Alger	-la création d'une nouvelle Gare -la création d'un Quartier d'Affaire dont l'activité tertiaire est la principale.
POS U 52 : Cité 5 Juillet	- l'insertion de cette zone à l'environnement urbain et notamment au Boulevard central de Bab Ezzouar

Source : PDAU 1995

Bab Ezzouar classé par le PDAU2011 comme un pôle attractif qui rentre dans le projet de la création des pôles de compétitivité, par le biais de la réorganisation des activités commerciales, industrielles, logistiques et touristiques, misant, dans ce cas-ci, sur leur concentration et sur le lien entre eux et entre les centres urbains grâce à un réseau d'accessibilités et de transports efficient<sup>2</sup>.

Par contre le PDAU2011 a organisé e l'usage du sol en secteurs comme suit :

<sup>2</sup> PDAU2011 page45

Tableau n°04: Quantification de la surface en hectares par catégorie de l'usage du sol

<b>Secteur urbanisé</b>	S (Ha)
Zone urbaine centrale	895.646
Zone urbaine multifonctionnelle	3 .277.998
Zone urbaine précaire à reconvertir	484.845
Zone d'activités économiques	531.487
Zone verte de protection	107.714
Zone à usage spécial	1.855.377
Sous-total (ha)	7.153.067
<b>Secteur à urbaniser</b>	
Zone urbaine centrale	105.728
Zone à usage spécial	273.892
Sous-total (ha)	379.620
<b>Secteur non urbanisable</b>	
Zone couleur de réserve	654.588
Total (ha)	8.187.275

Source : PDAU 2011 page 103

Bien que Bab Ezzouar ait subi une urbanisation rapide et parfois anarchique, très peu maîtrisée par les plans d'aménagement, il ressort que le PDAU préconise une tertiarisation prononcée d'une part par la création du Quartier d'Affaire d'Alger, dont l'impact se mesurerait à l'échelle communale mais aussi nationale par rapport à l'attractivité de la commune.

## 2. La dynamique de la population :

La connaissance de la population ainsi que ses caractéristiques, notamment son évolution, sont nécessaires car elle aide à comprendre les mutations qu'elle occasionne dans l'espace.

Bab Ezzouar a connu une dynamique urbaine très importante notamment entre 1977 et 1987. Cela est dû aux importants mouvements migratoires de populations qui ont bénéficié des nouveaux programmes d'habitations lancés pendant cette période. Ceci a engendré une véritable mutation spatiale à Bab Ezzouar ainsi que par rapport à sa fonction (zone résidentielle).

### 2.1. L'évolution de la population :

Tableau n°05: l'évolution de la population de BEZ entre 1977 et 2012.

RGPH	1977	1987	1998	2008	2012
Populations	7 500	55 383	92 157	94102	105500

Source: ONS et service des élections de l'APC

Tableau n°06 : Évolutions des taux d'accroissement

Période	1977-1987	1987-1998	1998-2008	2008-2012
Evolution	47883	36774	30634	11398
Taux d'accroissement	22.13%	4.73%	2.91%	2.85%

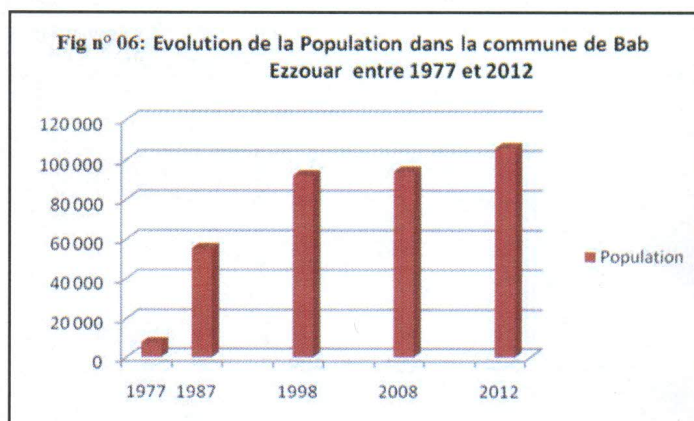
Source: A.BELHAI 2005 / AINOUCHE Khadidja

La population 2012 est estimée par l'APC en se basant sur les élections à un chiffre de 105500 ; cette dernière correspond à notre estimation.

En l'absence des données statistiques pour l'année 2012, nous avons projeté la population de 2008, en maintenant le même rythme d'accroissement observé entre 1998 et 2008 en utilisant la formule suivante :

$P_1 = P_0 (1 + r)^n$  avec : P : Population en 2012, P0 : Population en 2008, r : Taux d'accroissement 98/2008 et n : 4.

Les données des tableaux illustrées par la figure, représentent l'évolution de la population de la commune de BAB EZZOUAR durant les périodes (77-87 et 98-98 et 98-08 et 08-12). Ces derniers nous permettent de faire ressortir ces observations :



- durant la période 1977-1987 : l'effectif de la population de la commune de Bab Ezzouar est passé de 7500 habitants en 1977 à 55383 habitants en 1987, avec une augmentation de 47883 habitants soit une multiplication de 7,3. Cette dernière atteint un taux d'accroissement annuel moyen de 22,13%, traduisant un taux migratoire positif, par rapport au taux d'accroissement national qui est de 3,08%<sup>3</sup> et par rapport à celui de l'agglomération algéroise qui est de 2,24%<sup>4</sup>.

En comparant ces taux d'accroissement on peut considérer que ce taux est très élevé. Donc Bab Ezzouar est une commune d'accueil, qui est due à certains facteurs notamment les différents projets d'habitat collectif (ZHUN) et le découpage administratif de 1984 qui a fait ériger Bab Ezzouar au rang de commune.

- Pour la période qui succède ; 1987-1998 : la commune continue de connaître une croissance de sa population, cette dernière est passée de 55383 habitants en 1987 à 92155 habitants en 1998, avec une croissance qui reste importante, soit une augmentation de 36774 habitants, et un taux d'accroissement de 4,73% et qui signifie le double du taux national qui est de 2,15%, et au taux de la wilaya d'Alger qui est de 1,73% ainsi que par rapport au taux de l'agglomération algéroise qui est de -0,33%.

Durant cette période, on remarque que le taux d'accroissement a connu une baisse qui va de 22,13%(77-87) jusqu'à 4,73% (87-98), avec une diminution qui est plus de cinq fois.

<sup>3</sup> Mme BELHAI, Impacte de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Beïda.

<sup>4</sup> Mme BELHAI, Impacte de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Beïda.

Cela est dû au changement de la politique de logement : du logement collectif par les programmes lancés par l'état(POG) à la nouvelle politique du logement individuel avec le processus du libération du marché foncier.

- Pour ce qui concerne la période 1998-2008 : la population a connu toujours une croissance, même si le rythme est faible, puisqu'elle passe de 92157 habitants en 1998 à 94102 habitants en 2008 avec un taux d'accroissement de 0.2 qui est même inférieure à celui de la wilaya d'Alger(1,4) cela est du à la taille de projet d'habitat distribuer durant cette période
- De 2008 jusqu'à nos jour -novembre 2012- : (la population 2012 estimé par l'APC en se basant sur les élections) : la population est toujours en évolution mais le taux de croissance est en stagnation malgré que de nombreux programmes ont été distribués. La cause revient d'après le service de l'APC à la fermeture du trois quart de ces derniers notamment dans la cité de l'EPLF Béjaia selon un recensement lancé par la commune.

## 2.2. Les mouvements migratoires dans la commune de Bab Ezzouar :

Pour analyser les mouvements migratoires dans la commune de Bab Ezzouar, on s'est appuyi sur les données du RGPH 1998 car le RGPH de 2008 n'a pas traité ce volet.

D'après le RGPH 1998, le nombre total estimé dans la commune est de 92157 hab ; dont 61.205 hab représentent la population autochtone de cette dernière, ce qui représente 66,41% du total, 30.952hab est le nombre des entrées dans la commune de Bab Ezzouar, soit 33,58%du total.

Le nombre de personnes ayant quitté Bab Ezzouar est seulement de 7447 soit le ¼ : 24,05% des entrées. La quasi-totalité de ces personnes s'est établie dans la région centre avec 7098 personnes soit 95,31% du total des départs.

La majorité des entrées dans la commune de Bab Ezzouar proviennent de la wilaya d'Alger avec 23.962 entrées. Cela signifie que cette dernière a connu une mobilité spatiale importante

Le tableau n°07: entrées et départs des résidents de la commune de Bab Ezzouar par région

unité urbaine	les entrées	%	les départs	%	solde migratoire
ville d'Alger	14962	62,44	997	16	+13965
grande Alger	21447	89,5	3014	48,37	+18433
l'agglomération Algéroise	23962	100	6230	100	+17732

Source : Armature urbaine 1987, RGPH1998

## 3. La production du logement.

Cette dernière qui a été guidée par les plans d'aménagements à plusieurs phases : l'habitat collectif avec le POG et puis l'habitat individuel avec la politique de libération du marché

foncier (les lotissements), reste l'habitat traditionnel datant de la période coloniale et l'habitat précaire

### 3.1 Typologie de l'habitat a Bab Ezzouar

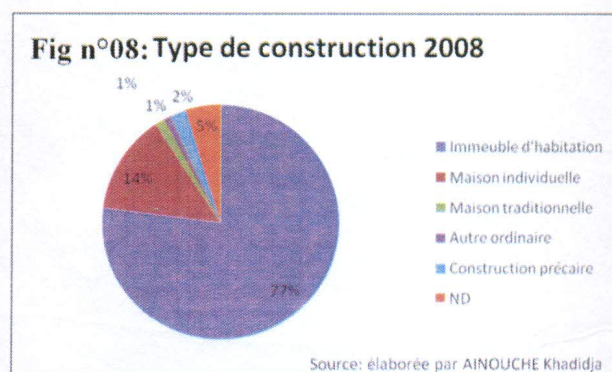
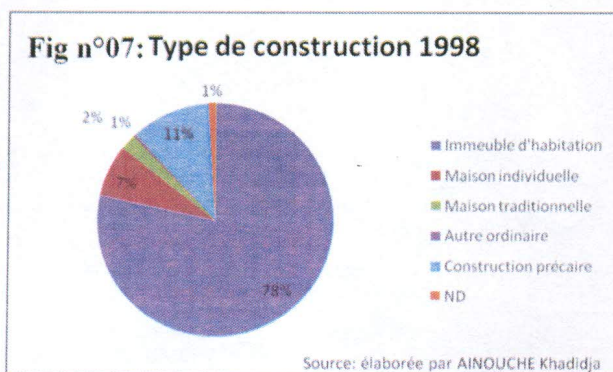
Tableaux n°08 : Evolution de l'habitat A Bab Ezzouar entre 1998et 2008

Typologie du logement	1998		2008	
	N	%	N	%
Immeubles d'habitation	11416	78,47	13431	77
Maisons individuelles	1044	7,18	2386	13,68
Maisons traditionnelles	303	2,08	222	1,27
Autres ordinaires	69	0,47	179	1,03
Constructions précaires	1567	10,77	379	2,17
ND (non défini)	150	1,03	845	4,84

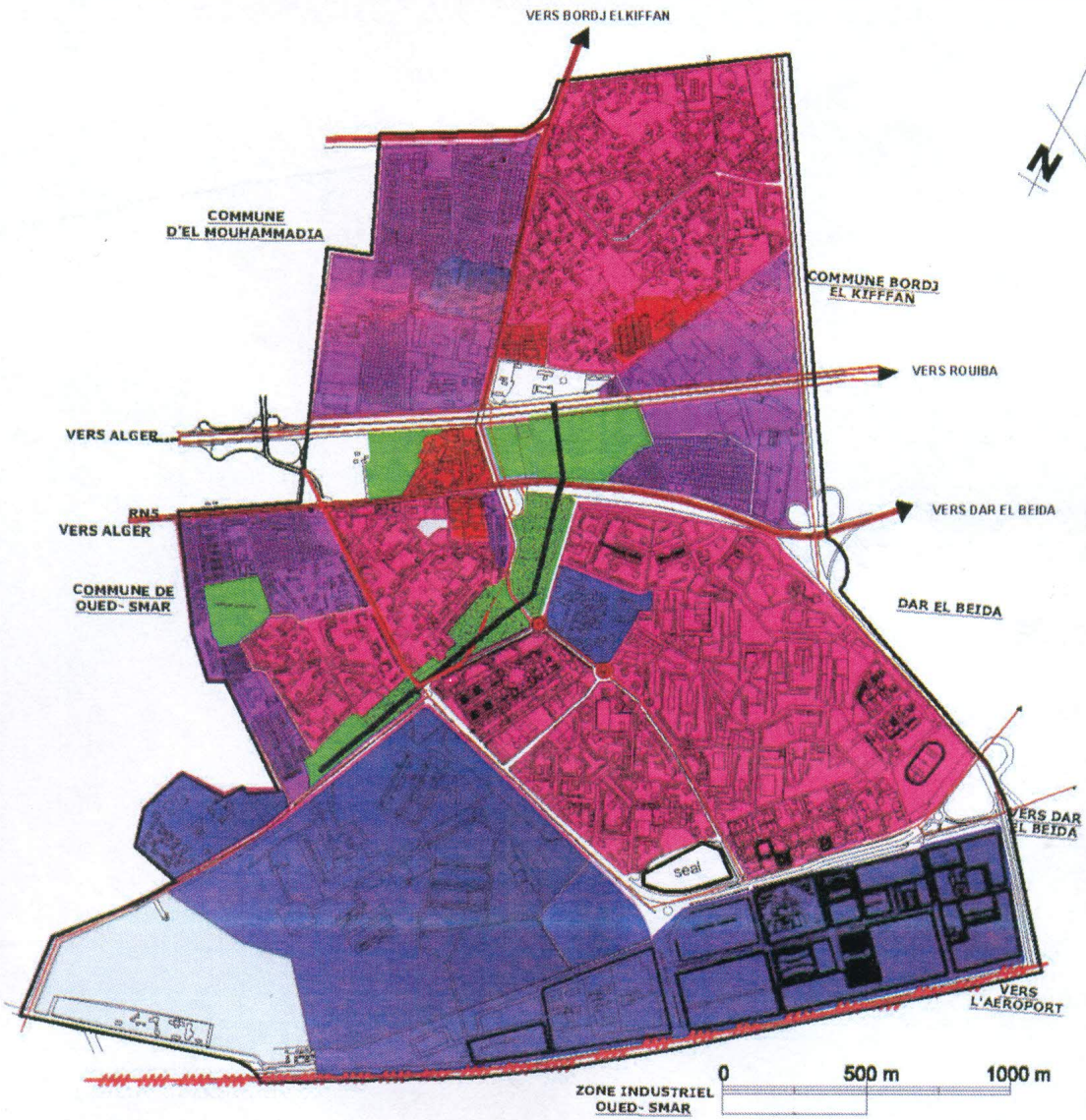
Source : ONS 1998-2008

On remarque que Bab Ezzouar et malgré la loi de la libération foncière des années 90, l'habitat collectif est toujours dominante avec 77% malgré que l'habitat individuel a tendance d'augmenter, on enregistre 13,68 % en 2008 or qu'il était que 7,18 % en 1998.














Ce qui nous intéresse est la diminution de l'habitat traditionnelle de 303 maisons traditionnelles en 1998, on se retrouve avec 222 maisons en 2008 ce qui explique la transformation radicale de ces maisons et donc une démolition et une reconstruction récente.



## Carte 10 : TYPOLOGIE DU CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE BAB EZZOUAR



### LEGENDE:

	habitat individuel		Autoroute
	habitat traditionnel		Route nationale
	les lotissements		Voie ferrée
	habitat collectif		Ligne de tramway
	Equipement structurant		Route principale
	Terrain non bati		Limite de la commune
	Terrain agricole		

Elaborée par: AINOUCHE Khadidja novembre 2012

3.2-La répartition spatiale de l'habitat traditionnel :

Ce qui va nous intéresser est la répartition spatiale de l'Habitats traditionnel qui se concentre dans les noyaux originels de la commune :

Tableau n°09 : le nombre de logements dans les anciens quartiers.

	S (ha)	Nbre de logements	Nbre d'habitants	
			1998	2008
Sidi M'Hamed	3.60	284	983	1455
Bab Ezzouar centre	9.00	194	173	1400
Tribou Mahmoud	2.02	152	969	1434

Source : APC de Bab Ezzouar -1998,2008

L'habitat traditionnel occupe une surface totale de 14.64Ha soit 0.018%<sup>5</sup> de la surface artificialisée dans la commune.

Si on analyse les deux tableaux précédents, on remarque que le nombre de maisons dans ces quartiers n'a pas évolué avec l'évolution de ses habitants ; cela revient à la saturation de ces derniers, aucun bien foncier n'est vierge, ce qui va pousser les habitants à faire quelques modifications à leurs maisons pour les rendre vivables et pour supporter l'évolution de la famille.

La densité :

Selon J.B.Garnier : « La densité du peuplement est un intermédiaire pour mesurer la concentration urbaine. C'est un élément important qui fait apprécier des unités spatiales, et offre l'image d'une série des zones concentriques, elle permet aux géographes de conclure que toute évaluation chiffrée ne peut être dissociée de la description de milieu.... »<sup>6</sup>

Tableau n°10 la densité du peuplement dans les anciens quartiers :

	S (ha)	Nbre d'habitants		Densité (hab/ha)	
		1998	2008	1998	2008
Sidi M'Hamed	3.60	983	1455	273.05	404.17
Bab Ezzouar centre	9.00	173	1400	19.22	155.55
Tribou Mahmoud	2.02	969	1434	479.7	709.0

Source : APC bab ezzouar/RGPH1998, 2008 traités par AINOUCHE Khadidja

Le nombre de maisons n'a pas évolué, la surface est la même et une évolution de nombre d'habitant se qui reflète l'évolution de la densité.

Ces quartiers se densifient de plus en plus, sur une surface réduite ce qui engendrera automatiquement des problèmes d'étroitesse des maisons et c'est la bonne raison pour adopter quelques transformations et si possible l'extension de la maison.

<sup>5</sup> Calculée par AINOUCHE Khadidja

<sup>6</sup> J.B.Garnier : « la géographie urbaine » ; 4ème édition mise à jour. Pages (164-165)

L'influence des équipements structurants sur le prix du foncier :

Selon Marc COTE « Tout habitant est censé pouvoir utiliser certains équipements et services collectifs prévus par les pouvoirs publics, afin que la fonction habitée soit satisfaisante, au plan de la santé, de l'éducation, de l'achat des biens et de promotion sociale et culturelle »<sup>7</sup>.

Malgré que la commune dispose d'un nombre important d'équipements d'ordre administratif, éducatif, sanitaire, socioculturel, touristique, sportif et loisirs et culturel reste insuffisant par rapport aux besoins de sa population notamment en ce qui concerne les équipements de proximité.

Une étude de prix du foncier nous confirme l'influences des équipements structurants sur le prix du foncier notamment le centre d'affaire ; rajoutant à cela le phénomène de la spéculation foncière qui a multiplier la valeur à 4fois ; le tableau suivant représente le prix du foncier par rapport à des paramètres.

Tableau n°11: estimation de la valeur foncière dans la commune de Bab Ezzouar

Secteur	Le bien	Prix U	Paramètres
Ismail yafsah	vente F3	700	Face a l'université Bab Ezzouar
Bab ezzouar	LocaionF4	42	95 M <sup>2</sup> ,4 pieces,1 er étage .
Cité soumam	Vente F3	980	3 pieces,2 ème étage.
	Vente F3	1150	3pièces, 4ème étage.
	VenteF2	650	2 pieces . 7 ème étage
Cité EPLF	Vente F3	1160	très bien situé, sans vis-à-vis
En face centre commercial	Vente F3	1600	93m <sup>2</sup> plus cave de 9m <sup>2</sup> , 3 façades
	Vente f3	1500	93 M <sup>2</sup> ,3 pieces
En face Mercure	Vente F4	1450	100m <sup>2</sup> ,4 pièces, 5ème étage,parking, sans vis-à-vis.
	Vente F4	1750	4pièces, 96m <sup>2</sup> , 2ème étage,garage
	Location F5	7	F5,3èmz d'étage,superficie de 150m <sup>2</sup> .

1U  $\longrightarrow$  10.000DA algérien

Rajouter au paramètre de surface et d'étage, la situation est un paramètre très important dans la détermination du prix notamment à proximité des équipements structurants(le centre d'affaire en premier lieu et l'université en deuxième lieu).

<sup>7</sup> M. COTE .L'espace Algérien, les prémices d'un aménagement. OPU. 1983.

Conclusion du chapitre :

Présentée comme l'une des plus importantes communes de la wilaya d'Alger, Bab Ezzouar par sa situation stratégique, a connu une urbanisation tellement rapide que son foncier, s'est trouvé rapidement envahi par le béton, néanmoins, Bab Ezzouar a connu l'édification d'importants projets d'habitat et d'équipements, dont le plus important est celui de l'université de Houari Boumediene.

Par ailleurs, la commune de Bab Ezzouar qui présente aujourd'hui le foyer de la prolifération de l'activité tertiaire, se voit de plus en plus convoitée et cela grâce à d'autres facteurs, comme son accessibilité, son potentiel humain important...

L'étalement de la tache vers cette commune a généré donc des mutations dans son tissu, et face à la saturation foncière et l'artificialisation totale de l'espace, on a recours à la récupération des assiettes des anciens quartiers, où l'habitat traditionnel est dominant.

## Chapitre IV

Les transformations du cadre bâti des  
noyaux originels.

### **Introduction.**

Les mutations représentent l'extension de l'espace urbain, la mutation par la croissance ou les multiples transformations du tissu urbain à l'échelle d'un secteur.

Un Bien foncier ancien change de propriétaire, bonne affaire ou héritage, un vieil immeuble qui ne répond pas aux exigences actuelles en matière de sa valeur foncière, de confort ou d'efficacité énergétique c'est souvent l'occasion de procéder à quelques transformations. Ces dernières sont faites soit par :

- **Une rénovation totale** : par la destruction totale de la maison et une nouvelle construction cela induit une nouvelle façade avec un nombre de gabarit plus important et possible une nouvelle fonction.
- **Une rénovation partielle** : soit un renforcement de la structure, un changement au niveau de la façade ou une densification horizontale ou verticale.
- **Une reconversion** : un changement de vocation notamment du rez de chaussé, le plus rencontré du résidentiel au commercial.

En réalité, la mutation de ces quartiers se mesure par le nombre de transformations qui s'étalent sur son tissu urbain en touchant à son aspect morphologique et fonctionnel, se trouve étroitement liée au **problème d'héritage**, ce dernier est le facteur majeur qui régit le phénomène de la mutation. **Le statut juridique** de « propriétaire » et **le facteur financier** favorisent aussi la mise en œuvre de la mutation, car quand ils sont acquis la transformation a souvent lieu.

Pour identifier les transformations du cadre bâti sur le terrain et dans notre cas d'étude, on a opté sur l'habitat individuel plus précisément sur l'habitat individuel traditionnel ce qui représente dans la commune le village de Bab Ezzouar et les deux initiaux groupements de maisons qui sont le quartier de Tribou Mahmoud et le quartier de Sidi m'Hamed.

### **1-présentation et délimitation de la zone d'étude :**

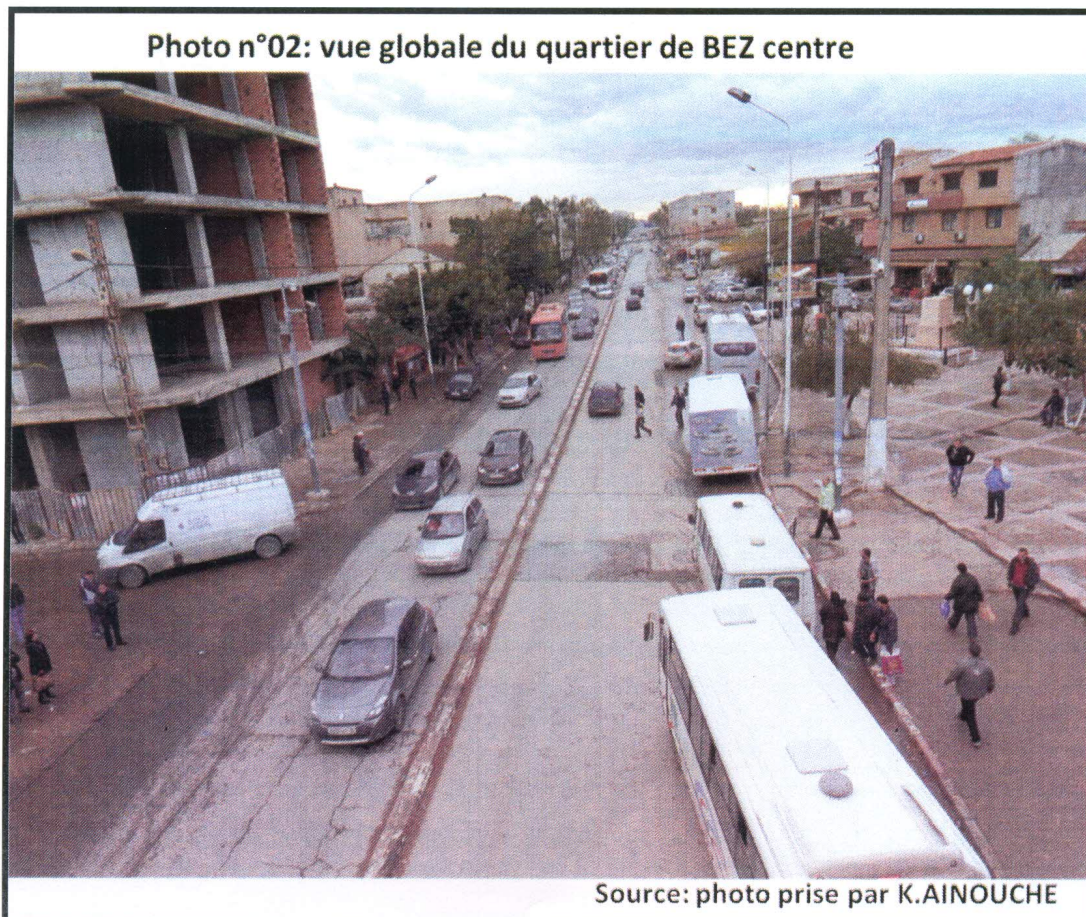
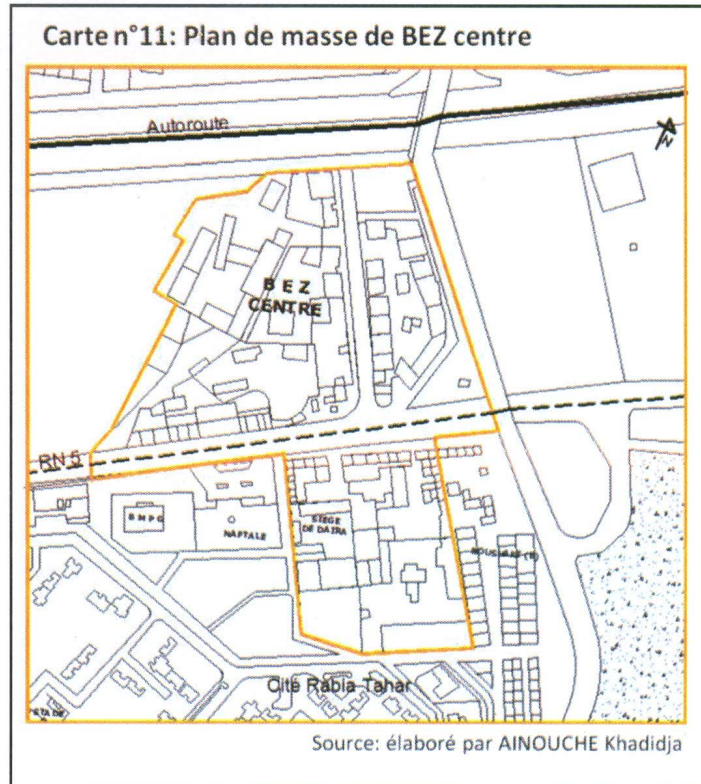
Erigés en agglomération secondaire lors du dernier découpage de 1984, les trois quartiers connaissent une urbanisation relativement importante par rapport à leur environnement. L'activité commerciale et tertiaire occupe une place prépondérante dans l'activité économique de la zone d'étude. Elle est sa vocation première rajoutant à celle du résidentielle.

On peut observer que l'état de bâti alterne entre les constructions coloniales dont l'état est moyen ou médiocre, et les constructions récentes (construites durant la période post coloniale) en moyen ou en bon état qui sont achevées ou pour la majorité de cas encore en chantier.

Le renouvellement de la construction est perceptible où la prédominance des constructions des toitures terrasses au lieu des toitures en pentes, l'utilisation du béton armé et enfin l'aspect de la construction qui se démarque et crée une distinction évidente entre des époques bien différentes.

1- Bab Ezzouar centre(le village) :

Bab Ezzouar centre(le village) habité purement par les français durant la période coloniale ; un lieu de détente ou les colons pratiquaient de la chasse d'où son nom « Retour de la Chasse ». Le village est de par et d'autre de la route nationale 05 ; il est délimité par l'autoroute au nord, la cité Rabia Tahar au sud, le lotissement Boushaki E et des terres agricoles (passage de la ligne de haute tension) à l'ouest, la cité Rabia et un terrain agricole à l'est. (cf. carte n°11 et photo n°02)



## 2- Tribou Mahmoud :

Le lotissement Tribou s'articule autour du chef lieu de la commune, il est situé dans la partie nord de la commune limité par la cité 08 mai 1945 au Nord le central électrique+ parc de NET COM au Sud, la cité 08 mai 1945 à l'Est et la route nationale n24 à l'Ouest (cf. carte n°12).

Le quartier à pris le non d'un vendeur de légumes Mahmoud, l'appellation durant la période coloniale était la tribu de Mahmoud et comme c'est un quartier dont la population était majoritairement algérienne, le nom de groupement a été arabisé par les habitants qui ne maitrisaient pas la langue, la tribu devint Tribou Mahmoud.

La population résidente dans le lotissement Tribou est considérée comme la population autochtone, d'une main d'œuvre agricole au profit des colons.

Avec l'avènement de l'indépendance, cet espace s'est accommodé au phénomène de l'exode rural favorisant ainsi son excroissance urbaine, et donc ce dernier a connu une urbanisation importante favorisée par le caractère privé des parcelles livrées à la spéculation et à la construction anarchique et illicite. (cf. photo n°03)

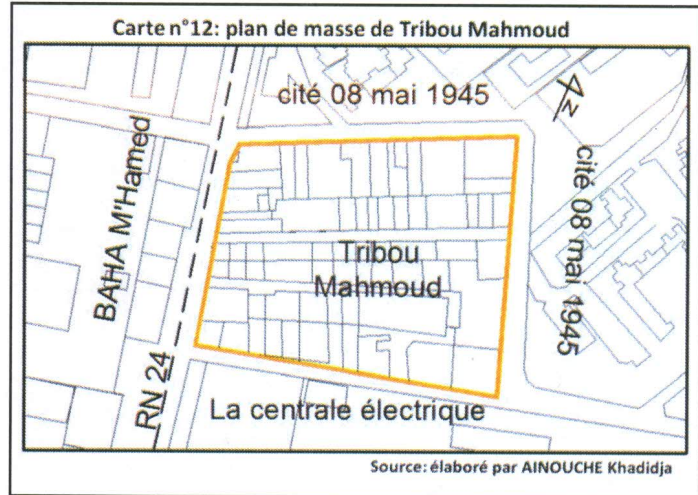


Photo n°03: vue globale du quartier de tribou Mahmoud



Source: photo prise par A.BELHAI

### 3- Sidi M'Hamed :

Le quartier Sidi M'Hamed, son appellation revient au nom du cimetière (1879) dont le premier enterré M'Hamed d'origine turc. L'assiette était la propriété de Bouchekir qui a commencé à vendre aux algériens vers les années 1919 mais sans papier.

Le quartier est délimité par la cité 08 mai 1945 au Nord et à l'Ouest et le lotissement Douzi III au Sud et à l'Est. (cf. carte n°13 et photo n°04)

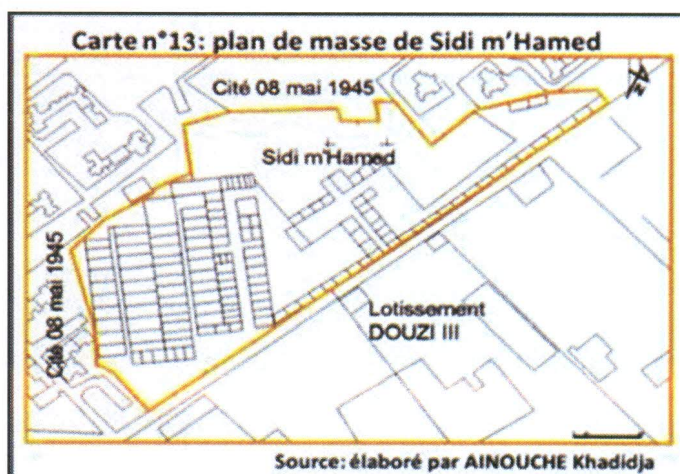


Photo n°04: vue globale du quartier de Sidi m'Hamed



Source: photo prise par K.AINOUCHE

#### La mobilité de la population enquêtée:

La mobilité du peuplement est un facteur très important pour comprendre les mutations qu'elle occasionne dans l'espace.

La classification des ménages enquêtés suivant les dates d'installation dans la zone d'étude résumée dans le tableau n°12 et illustrée par la figure n°09 a fait ressortir cinq périodes caractéristiques de l'intensité des flux migratoires:

- Période avant 1962
- De 1962-1978
- De 1978-1989
- De 1989-1998
- De 1998-2012.

Tableau n°12 : année d'installation de la population enquêtée

année d'installation dans le quartier	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Avant 1962	26	81,25	22	73,33	5	16,13	53,00	56,99
1962-1978	3	9,375	4	13,33	16	51,61	23,00	24,73
1978-1989	1	3,125	1	3,33	6	19,35	8,00	8,60
1989-2000	2	6,25	2	6,67	2	6,45	6,00	6,45
2000-2012	0	0	1	3,33	2	6,45	3,00	3,23
total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

Ces résultats nous permettent de faire ressortir ces observations :

-Période d'avant 1962 : Le tableau indique que 56,99% des ménages enquêtés se sont installés dans la zone d'étude avant l'indépendance. Cette période est considérée comme la période de départ de peuplement dans cette zone. On peut avoir une idée sur l'ancienneté des mouvements migratoires.

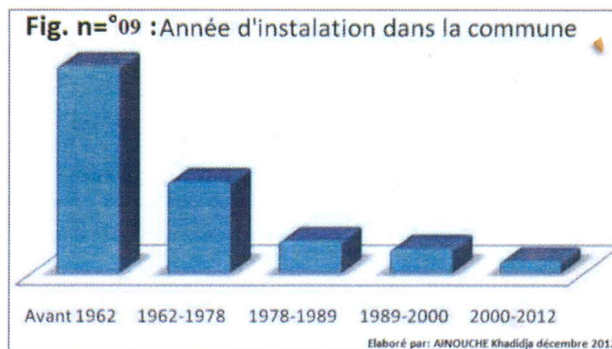
La raison principale de cet exode vers la zone d'étude était la recherche d'un emploi dans les champs du colon dans le cadre de l'exploitation des terres par ces derniers.

-Période de 1962-1978 : à cette époque la zone d'étude était peu attractive, elle est essentiellement agricole, mais cela n'empêche qu'elle a connu l'arrivée massive de nouveaux ménages soit un taux d'installation de 24,73%. La motivation première de leurs installations dans la zone d'étude et notamment dans le village -51,61%-était l'occupation d'un logement vacant abandonné par les colons ainsi que d'améliorer leurs conditions de vie en trouvant un travail, plus le besoin de scolarisation des enfants.

-Période 1978-1989 : Cette période est caractérisée par une baisse des installations dans la zone d'étude avec un taux de 8,60% du total de la population enquêtée soit un recul de 16,13% par rapport à la période précédente. Cela revient principalement à la saturation des quartiers et le non disponibilité du foncier. A cette époque 19,35% de la population enquêtée du village (BEZ centre) s'est installée, tout en achetant des maisons traditionnelles.

-Période 1989-1998 : le rythme d'installation durant cette période est en baisse soit 6,45% ; la zone d'étude n'a pas été touchée par le phénomène de l'explosion urbaine suite à l'exode urbain que la commune a connu durant cette période.

-Période de 1998-2012: cette période caractérise le taux le plus faible d'installation dans la zone d'étude soit un taux de 3,23% dont la majorité est installée dans le centre de Bab



Ezzouar à cause de sa situation et la bonne accessibilité, ce qui va multiplier le prix du foncier notamment avec le phénomène de la spéculation foncière.

Cette dynamique de peuplement a engendré des véritables mutations spatiales dans notre zone d'étude ainsi que par rapport à sa fonction (zone résidentielle).

Le cadre bâti dans la zone d'étude :

L'enquête et les relevés qu'on a établis, ont fait ressortir plusieurs types de constructions, d'état de bâti et de nombre de niveaux dans un même quartier.

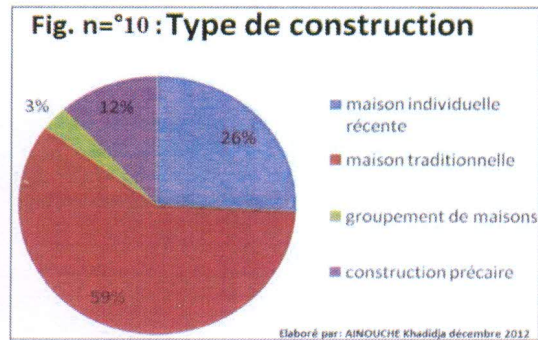
Les tableaux 13, 14 et 15 représentent les types de constructions, l'état de bâti et le nombre de niveaux dans la zone d'étude.

Tableau n°13 : type de construction dans la zone d'étude.

Type de constructions	Quartiers						total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
maison individuelle récente	13	40,63	6	20	5	16,13	24	25,81
maison traditionnelle	8	25	22	73,33	25	80,65	55	59,14
groupement de maisons	0	0	2	6,67	1	3,23	3	3,23
construction précaire	11	34,38	0	0	0	0	11	11,83
total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

Aujourd'hui le site présente un mélange de type de construction. Ce dernier permet la distinction entre des époques bien définies. L'observation directe sur le terrain ainsi que les résultats de l'enquête ont confirmé la prédominance de l'habitat individuel traditionnel dans la zone d'étude soit 59,14%, on trouve aussi les maisons récentes qui représentent 25,81%, Ces dernières ont été construites ces dernières décennies et dont la majorité de cas sur des assiettes récupérées soit en démolition de la maison traditionnelle ou la consommation du terrain non bâti utilisé avant comme jardin. Les groupements de maisons avec 3,23% et les constructions précaires qui n'obtient pas aux règles de la construction (couverture avec des tôles nervurés en fibreux ciment, construction avec du parpaing...), ces derniers sont localisés dans le quartier de Sidi m'Hamed avec 11,83%.



Tableaux n°14 : le nombre de niveaux des constructions

Le nombre de niveaux	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
RDC	12	37,5	12	40	16	51,61	40	43,01
R+1	13	40,63	12	40	10	32,26	35	37,63
R+2	5	15,63	4	13,33	2	6,45	11	11,83
R+x	2	6,25	2	6,67	3	9,68	7	7,53
total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

La dominance du rez de chaussé avec 43,01% et le R+1 avec 37,63% reflète la typologie de bâti dans la zone d'étude. La morphologie générale est homogène, mais on retrouve des gabarits qui sont élevés par rapport à leur environnement immédiat soit 11,83% pour le R+2 et 7,53% pour le R+3 et plus.

Le bas gabarit représente dans la majorité de cas les maisons traditionnelles construites à l'époque coloniale, ce gabarit n'est pas compatible avec la vocation future de la zone d'étude. Or, les maisons récentes prennent des gabarits importants et cela pour exploiter et rentabiliser le foncier au maximum.

Tableau n°15 : Etat des constructions dans la zone d'étude

Etat de la construction	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
mauvais	12	37,5	10	33,33	16	51,61	38	40,86
moyen	12	37,5	12	40	10	32,26	34	36,56
bon	8	25	8	26,67	5	16,13	21	22,58
total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

L'état de bâti alterne entre le mauvais 40,86%, le moyen 36,56% et le bon état 22,58%. On remarque que le mauvais état est le majoritaire dans les trois quartiers notamment le centre, 51,61% de ces constructions sont dans un état médiocre ce qui va nécessiter soit les renouveler complètement ou apporter des modifications pour les rénover.

Ce qui caractérise notamment le quartier de Tribou est la mauvaise occupation du terrain et donc un CES faible. Cela revient principalement au problème d'héritage.

Tableau n°16 : La possession de jardin ou de cour dans la zone d'étude.

la possession d'un jardin	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
oui	5	15,625	17	56,67	5	16,13	27	29,03
non	27	84,375	13	43,33	26	83,87	66	70,97
total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012



les résultats montrent une occupation totale du foncier dans la zone d'étude soit 70,97%, tandis que le reste 29,03% possède une cour ou un jardin c'est les maisons traditionnelle.

Vu la construction anarchique, le terrain non bâti (cour, jardin) est utilisé pour des raisons bien définies citant le problème d'éclairage et d'aération des pièces.

**L'état de bâti médiocre des constructions, le nombre de niveaux et la mauvaise exploitation du terrain qui réduit sa rentabilité, la dynamique d'installation dans les quartiers plus tous le développement qu'a connu la ville, l'équipement structurant-centre d'affaire- qui ramène un flux important, la valeur foncière et sans oublier le développement de réseau routier notamment après la mise en service du tramway ; tout ces facteurs ont généré des mutations et ont suscité l'intervention sur le cadre bâti sous forme de transformation afin de renouveler et donner une nouvelle image plus compatible avec la vocation de la zone.**

Tableau n°17 : l'apport des modifications sur le cadre bâti dans la zone d'étude.

l'apport des modifications	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
oui	27	84,38	28	93,33	29	93,55	84	90,32
non	5	15,63	2	6,67	2	6,45	9	9,68
total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

L'enquête a fait ressortir que 90,32% des maisons ont subi des modifications et cela pour les rendre plus actuelles, améliorer les conditions de vie, rentabilisé le terrain au maximum suite à la cherté et la rareté du foncier et enfin créer une source d'activité.

Et donc on essaye de renouveler ces quartiers et leur donner une nouvelle image à travers l'intervention sur le cadre bâti pour qu'ils s'intègrent dans la matrice urbaine spatialement et même par rapport à la fonction de ces derniers.

2- Type de transformation du cadre bâti :

L'observation directe sur le terrain nous a permis d'identifier de majors transformations sur le cadre bâti. Cela nous a incité à chercher les types de ces transformations, pour quelles raisons et est ce que ces dernières sont légalés.

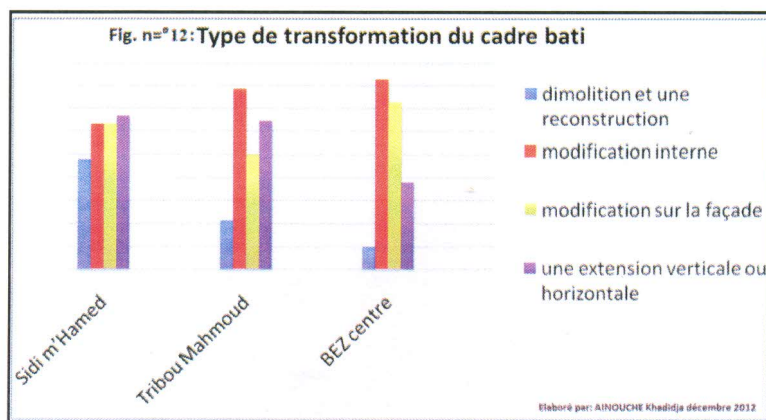
L'enquête a confirmé aussi la théorie et les type des transformations sont :

Tableau n°18 : les types de transformation du cadre bâti dans la zone d'étude.

type de transformation	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
démolition et une reconstruction	13	48,15	6	21,43	3	10,34	22,00	26,19
modification interne	17	62,96	22	78,57	24	82,76	63,00	75,00
modification sur la façade	17	62,96	14	50,00	21	72,41	52,00	61,90
une extension verticale ou horizontale	18	66,67	18	64,29	11	37,93	47,00	55,95
total	27	/	28	/	29	/	84,00	/

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

On remarque d'après ces résultats que la majorité des maisons ont subi plusieurs types de transformation.



I- Les transformations intérieures :

C'est ce qui revient le plus souvent. D'après le tableau n°18, 75% des maisons dans la zone d'étude ont subi des modifications internes.

Ces derniers sont dans la majorité de cas un changement de revêtement, les travaux de peinture, le réaménagement ou le changement de l'architecture intérieur ; Ces derniers sont dues à plusieurs paramètres dont le plus important est le problème d'héritage ; Un logement qui ne répond pas aux exigences actuelles en matière de confort nécessite une rénovation ; les

relevés qu'on a établi dans les maisons nous ont permis de confirmer les déclarations de la population enquêtée à propos des transformations intérieures qu'ils ont effectuées. On s'appuie sur deux exemples de maisons du quartier de Tribou Mahmoud, une qui donne sur la RN24 et une d'une façade intérieure dont on joint leurs fiches techniques en annexe. (Parcelle 38 et 41) ; la situation des parcelles n'a pas influencé les transformations vu qu'on enregistre les mêmes transformations. (cf. planche transformation intérieure)

II-Les transformations externes (modification sur la façade) :

D'après les résultats de l'enquête, 61,90% des maisons dans notre zone d'étude ont eu une intervention sur leurs façades ; le centre de Bab Ezzouar est le plus touché par ce type de transformation, 72,41% de son cadre bâti a été modifié cela peut se justifier par le passage d'un axe structurant celui de la RN5.

Sur le terrain ces transformations représentent le changement des ouvertures, les travaux de peinture, d'étanchéité, le changement de l'accès de la maison ainsi que reconvertir les pièces qui donnent sur la rue aux locaux. (cf. photo n°05)

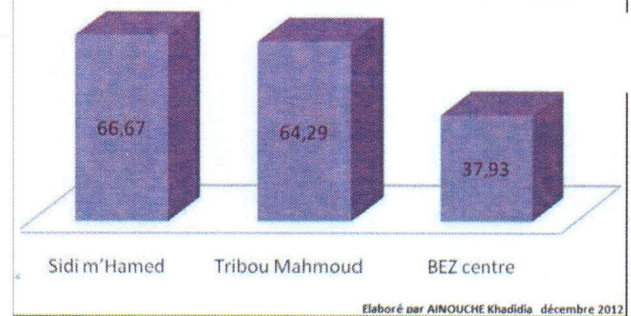


III-extension verticale ou horizontale :

Le tableau n°18 indique que 55,95% des maisons dans la zone d'étude ont connu ce type de modifications ; ce dernier revient plus dans les deux quartiers de Sidi m'Hamed et Tribou Mahmoud

Cela représente pour notre cas d'étude une consommation du foncier qui est de la propriété du ménage ou aller en hauteur en rajoutant des niveaux ; d'après l'enquête la première raison qui a incité le propriétaire est d'avoir un local dont pourra travailler ou le louer, la deuxième raison est l'extension de la maison une fois la famille s'agrandit (cf photo n°06)

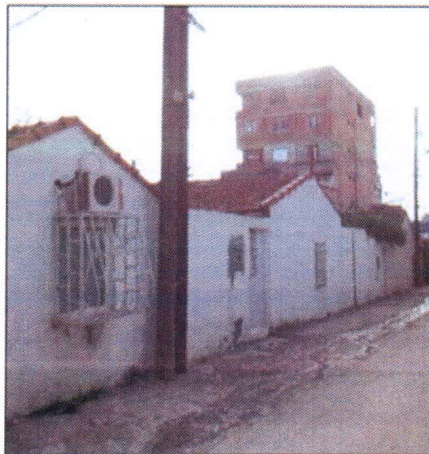
**Fig.n°13:transformation par extension verticale ou horizontale**



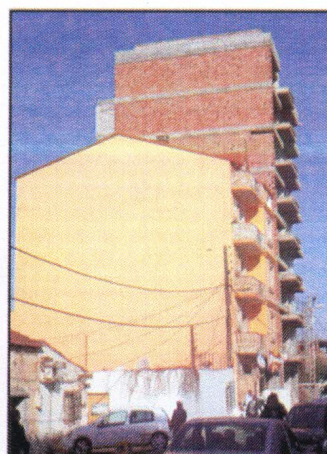
Retraçons les phases de transformation d'une maison :

- La première transformation est l'extension horizontale, la récupération d'une partie du jardin qui donne sur la route afin de construire des locaux
- La deuxième transformation est l'extension verticale en construisant des logements au dessus des locaux et avoir un type 2 appartements par palier (cf. planche extension verticales et horizontale)

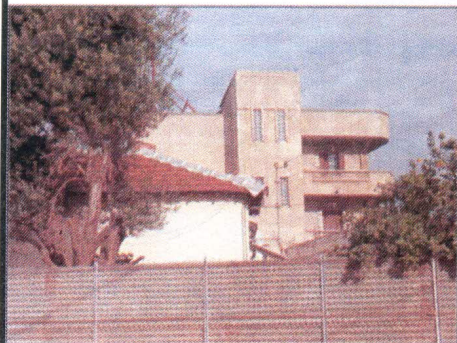
**Photo n°06: Extension verticale et horizontale**



**Sidi m'Hamed**



**BEZ centre**



**BEZ centre**



**BEZ centre**

Source: photo prise et traitée par k.AINOUCHE

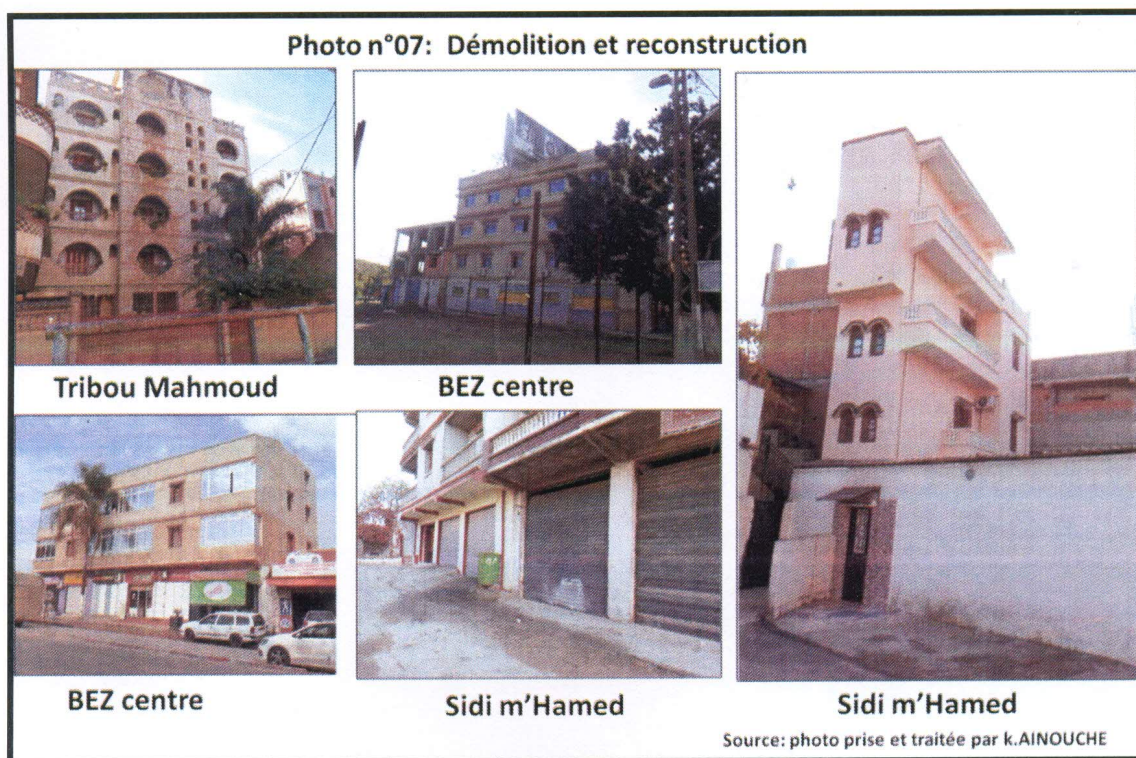
VI- démolition et une reconstruction :

Il s'agit d'une rénovation totale de la maison ; dans le site on trouve 26,19% des maisons qui ont été détruites et reconstruites et le quartier de Sidi m'Hamed enregistre un pourcentage élevé soit 48,15% de ces constructions, cela revient à l'état précaire dont ont été les anciennes maisons.

Ce type de transformation se caractérise par la consommation totale du terrain, changement de gabarit et doter des nouvelles fonctions : le commerce et le service.

Suite aux problèmes d'héritage la population a quitté le village en allant là où la disponibilité du foncier (vers Hammadi) et a vendu sa maison à des particuliers qui démolissent pour construire à nouveau et rentabilisent le terrain en créant une source d'activité.

Le premier qui a construit dans le village et après l'élaboration du plan de restructuration de la ville délivré par la commune c'est là où les habitants ont pu avoir leur permis de construire.

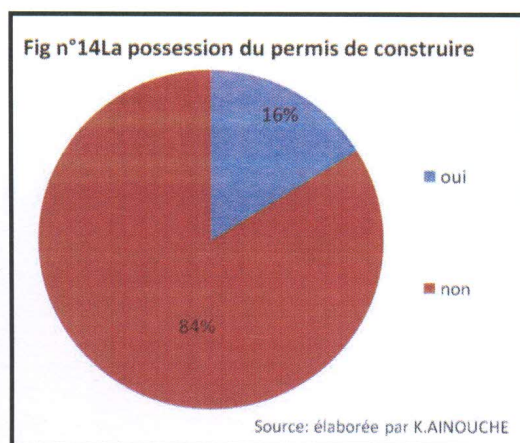


**E. P. A. U**  
**BIBLIOTHEQUE**

Tableau n°19 : la possession de permis de construire dans la zone d'étude.

possession d'un permis de construire	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
oui	2	11.11	3	21.43	3	16.67	8	16
non	16	88.89	11	78.57	15	83.33	42	84
total	18	100	14	100	18	100	50	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012



Toute nouvelle construction, renforcement de la structure ou une modification sur la façade obéit au permis de construire or que dans la zone d'étude seule 8,60% des maisons qui ont subi des transformations ont régularisé leurs situation, cela confirme les informations données par le service d'urbanisme de l'APC et donc le renouvellement de ce quartier par la rénovation architecturale des maisons est illicite.

### 3-Mutation et transformation au profil du tertiaire :

La commune de Bab Ezzouar est devenue ces dernières années un lieu privilégié de localisation du secteur tertiaire banal et supérieur. Cette dernière a touché même les anciens quartiers grâce aux transformations du cadre bâti.

L'enquête a fait ressortir que les principales raisons pour ces transformations sont l'acquisition d'un ou des locaux qui permettent au citoyens soit de travailler dont la majorité de cas le commerce de proximité sinon les louer pour des services

Tableau n°20 : la possession de locaux dans la zone d'étude

la possession d'un local	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
oui	15	46,875	10	33,33	9	29,03	34	36,56
non	17	53,125	19	63,33	21	67,74	57	61,29
ND	0	0	1	3,33	1	3,23	2	2,15
Total	32	100	30	100	31	100	93	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

Les résultats ont démontré que 61,29% des maisons ne possède pas un locale, soit un taux de 36,56% seulement qui l'acquiert ; l'explication est facile, sur le plan de masse on peut observer que 60% des maisons ne se situent pas sur les axes ce qui les empêche d'avoir un local.

Cela veut dire que les maisons qui ont subi les transformations pour des raisons d'avoir un local se trouvent sur les axes importants ce qui va ramener de l'attractivité à la zone d'étude et changer sa vocation.

Notre zone d'étude est passée d'une vocation agricole et détente durant la période coloniale à une zone purement résidentielle et on se retrouve aujourd'hui grâce à ces interventions sur le cadre bâti avec une zone mixte (commerce + résidence)

Le tableau suivant représente le type d'activité dans la zone d'étude

Tableau n°21 type d'activité dans la zone d'étude.

type d'activité	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
commerce	13	86,67	10	100	8	88,89	31	91,18
service	0	0	0	0	2	22,22	2	5,88
artisanat	1	6,67	0	0	0	0,00	1	2,94
total	15	100	10	100	9	100,00	34	100,00

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

On remarque la prédominance de l'activité commerciale dans la zone d'étude soit 91,18% ; on commence à avoir une mixité notamment dans le centre de Bab Ezzouar soit 5,88% de service (administration) on cite par exemple les agences d'assurance, les notaires, bureau de comptabilité ..... ; Or que l'activité artisanale décroît de plus en plus, on la retrouve dans le quartier de Sidi m'Hamed avec 2,94%.

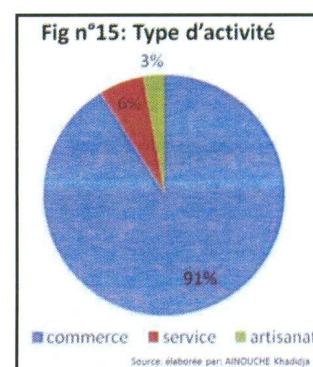


Tableau n°22 : la nature juridique du déclarant

Nature juridique du déclarant	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
propriétaire	12	80	7	70	6	66,67	25	73,53
locataire	3	20	3	30	3	33,33	9	26,47
total	15	100	10	100	9	100	34	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012

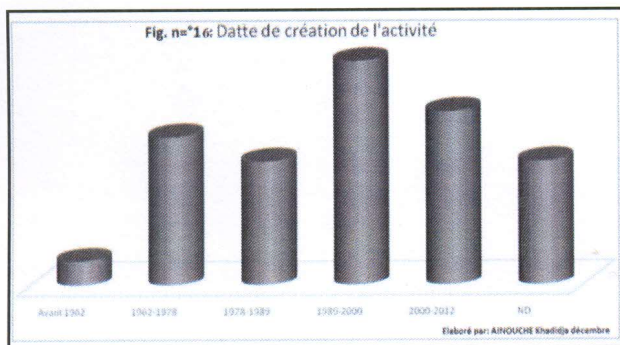
L'enquête a démontré que 73,53% des déclarants sont des propriétaires et donc ils travaillent dans leur propre local dans un commerce banal soit le commerce de proximité (alimentation

générale) ; 26,47% des déclarants sont des locataires, ils travaillent dans le service et peu de cas dans le commerce ; cela veut dire que les locations pour des services ramènent du flux à notre zone d'étude plus la population résidente.

Tableau n° 23 : Année de création de l'activité

année de création de l'activité	Les quartiers						Total	
	Sidi m'Hamed		Tribou Mahmoud		BEZ centre			
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Avant 1962	1	6,67	0	0	0	0	1	2,94
1962-1978	3	20	1	10	2	22,22	6	17,65
1978-1989	3	20	1	10	1	11,11	5	14,71
1989-2000	4	26,67	5	50	0	0	9	26,47
2000-2012	2	13,33	2	20	3	33,33	7	20,59
ND	1	6,67	1	10	3	33,33	5	14,71
total	15	100	10	100	9	100	34	100

Enquête : AINOUCHE khadidja décembre 2012



D'après le tableau n°23 on peut observer que l'installation des activités et leurs évolutions en matière de nombre a été conditionné par les transformations du cadre bâti.

#### Conclusion :

Suite à la saturation du foncier et le phénomène de la spéculation foncière, une récupération ou une rentabilisation au maximum des terrains mal exploités est nécessaire.

Les noyaux originels de la commune constituent un parc immobilier très important de part leurs situations. Le cadre bâti de ces derniers caractérisé par un état médiocre subisse de différents types de transformations du partielles au radicales, par des actions spontanées. Ces derniers ont favorisé l'activité tertiaire dans la zone d'étude.

Conclusion générale

### Conclusion générale :

Par rapport à sa population, Bab Ezzouar est classée aujourd'hui parmi les premières communes en Algérie. Elle possède des potentialités qui permettent son développement notamment sa proximité du centre ville Alger, l'aéroport international Houari Boumediene et la foire d'Alger, rajoutant à cela son accessibilité remarquable grâce à une infrastructure importante et l'existence de projet structurant a l'échelle nationale citant le centre d'affaire et l'université.

Ces potentialités ont favorisé l'étalement de la tache urbaine vers cette commune après qu'elle a été choisie comme un lieu d'implantation de dense programme d'habitat - les ZUHN- et d'équipement consommateurs d'espace par les différents plans d'aménagement notamment le plan d'orientation générale le POG afin de soulager le centre, cela se reflète par les forts taux d'accroissement enregistré dans cette commune.

Cet étalement a introduit certaines mutations dans la structure et la morphologie de Bab Ezzouar et par rapport aussi a l'artificialisation de son espace, aujourd'hui 99.17% de ces réserves foncières sont consommés et on atteint une saturation total de cette commune.

Face a cette situation de saturation et d'urbanisation anarchique, on intervient sur les anciens quartiers qui représentent pour Bab Ezzouar ces noyaux originaux (tribou Mahmoud, Sidi m'Hamed et BEZ centre) par des actions de transformation du cadre bâti sous plusieurs cas de figures : densification horizontale ou verticale, des modifications sur la façade, modification intérieur ou bien une rénovation totale de la construction. La faible rentabilité du terrain, l'état de bâti médiocre, la dynamique d'installation dans les quartiers et les problèmes d'héritage sont les causes principales de ces derniers.

Ces transformations ont favorisé l'activité tertiaire qui leurs permettra de s'intégrer dans le tissu et qui lui donne une autre vocation autre que celle du résidentielle.

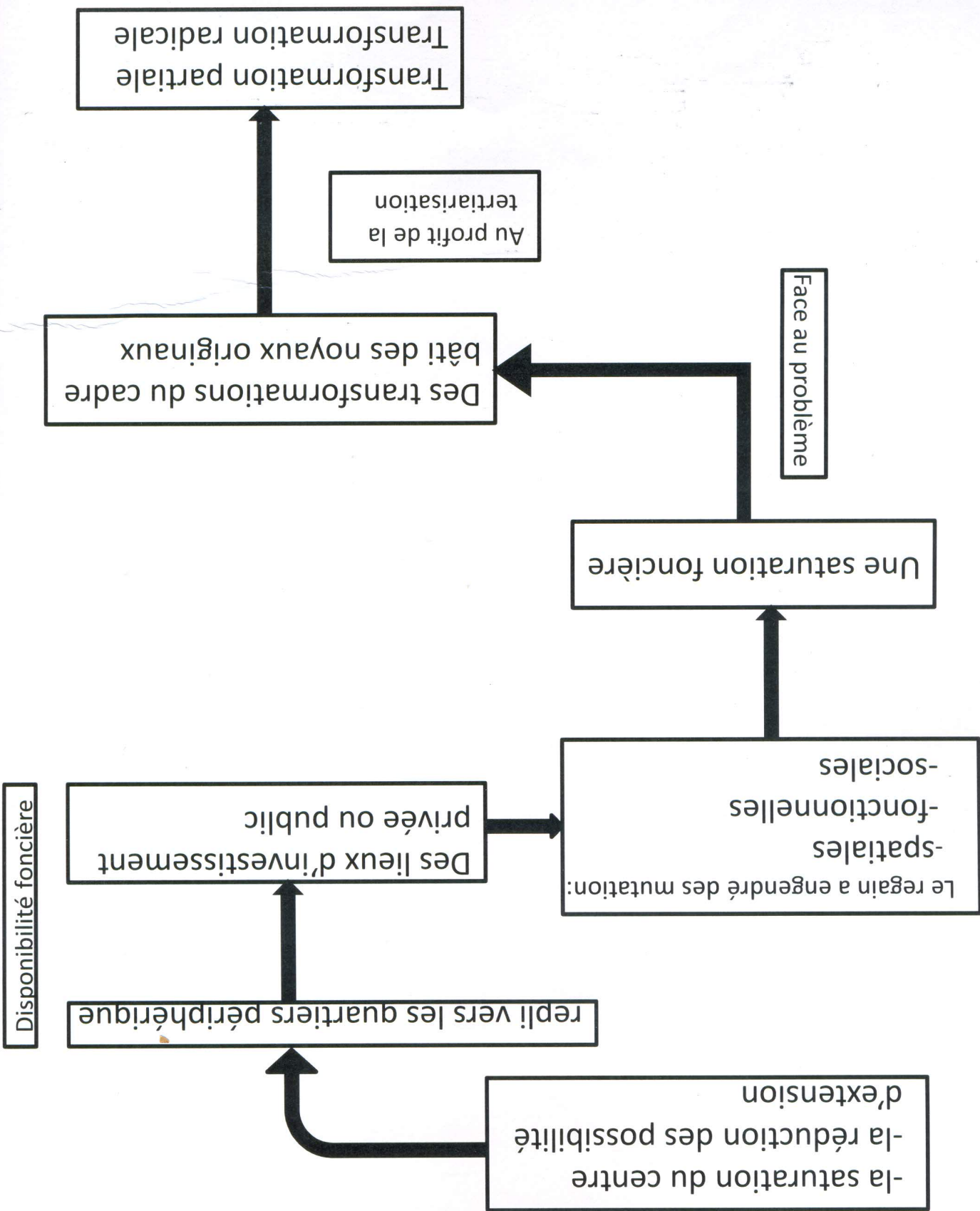
Dans quelque année On assistera donc a la naissance d'une nouvelle image de ces quartiers plus compatible cela veux dire qu'une action de renouvellement est entrain de ce faire sauf que cette dernière est illicite.

Notre recherche s'arrête on ouvrant des perspective à une multitude de questionnement et d'opportunités : quel seront ces quartiers dans une vénitien d'années ?????

Est-ce qu'on va perdre totalement le caché des constructions coloniale et se retrouver avec une nouvelle image ou les tours et l'activité tertiaire supérieure dominant ????

Pourra-t-on lancer une restructuration de ses quartiers ou un renouvellement planifié, comment et quel sont les contraintes ??

# CHRONOLOGIE DES FAITS



**Bibliographie :**Ouvrage:

- Bailly A & al - 1995: Les concepts de la géographie humaine. Masson (1 édit 1991)
- G. Dupuy, *Les territoires de l'automobile*, 1995 , p<119
- J.B. GARNIER, la géographie urbaine ; 4<sup>ème</sup> édition. Pages (164-165)
- M.COTE, 1997, in la ville et l'urbanisation. Pp.179-202 : Ed. Marinoor
- M.COTE, 1983, l'espace algérien, les prémices d'un aménagement, Ed. OPU,p15.
- M.COTE .L'espace Algérien, les prémices d'un aménagement.

Communications et Articles :

- A.BELHAI-BENAZZOUZ et N.DJELAL, 2010, le foncier vecteur de l'étalement urbain algérois. Colloque sur : identité, qualité et compétitivité territoriale ASRDLF, Aost, Italy.
- A.BENAZZOUZ-BELHAÏ, 2009 : La recomposition socio spatiale à Alger. Séminaire International " Faire la ville: Par quelles pratiques et par quels projets? Oum el Bouaghi, Algérie
- A. BERKANI-BAZIZ, 2009 : Tertiairisation des espaces périurbains : cas de la commune de Bab Ezzouar Séminaire International " Faire la ville: Par quelles pratiques et par quels projets Oum el Bouaghi, Algérie.
- A.BELHAI-BENAZZOUZ et Abdemadjid BOUDER : Dynamique et processus d'urbanisation dans la commune de Bab-Ezzouar Alger. Actes du 2<sup>ème</sup> colloque sur l'aménagement du territoire.
- CAVARD J-C., 1992, Processus fonciers et immobiliers dans l'espace périurbain francilien : Bilan et perspectives d'avenir. In Cahier du CREPIF Pp19-43.
- Davezies L., 2000, « Le développement local hors mondialisation », *Les entretiens de la Caisse des dépôts*, cdc, octobre.
- Emelianoff C., 1999, *La ville durable. Un modèle émergent*, université d'Orléans.
- LACOUR C., 1978, *Espaces périphériques, mobilité et transports collectifs*, ATP, CNRC, Paris.
- L'urbanisation dans le monde | Oekoumene.fr Un blog de géographie à l'Université Catholique de Lille : 03/31/2011 By Flavie.

- M.SAFAR ZITOUN et A.TABTI-TALAMALI, 20 : La mobilité urbaine dans l'agglomération d'Alger : évolutions et perspectives, projet de recherche, Alger.
- NICOT, B.H., Une mesure de l'étalement urbain en France, 1982-90, *RERU (Revue d'économie Régionale et Urbaine)*, Poitiers, 1996 n°1, pp.71-98, ISSN 0180-7307.
- Rougé L., 2005, « Les captifs du périurbain. Voyage chez les ménages modestes installés en territoire périphérique », in Capron G. et al, *Liens et lieux de la mobilité. Ces autres territoires*, Belin, coll.Mappemonde, p. 129-144.
- TANNIER Cécile, TOURNEUX François-Pierre, 2009-2010, L'étalement urbain, contexte et impacts, Projet tuteuré.

Thèses et mémoires de fin d'études :

- BENAZZOUZ/ BELHAI Atika, 2005, Impacte de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Beïda. Thèse de magister. USTHB. Alger.
- Frédéric GASCHET, le 21 décembre 2001, LA POLYCENTRALITE URBAINE, Thèse de doctorat, UNIVERSITE MONTESQUIEU-BORDEAUX IV.
- Gwenn PULLIAT, 2007, Etalement urbain et action publique. exemple de la Seine-et-Marne, Master de Géographie, Université de Paris 1 UFR de Géographie.
- MOHAMED SEGHIR Djari, croissance urbaine et réserve foncière à Birkhadem. Mémoire de D.E.S. université d'Alger institue des sciences
- P. Signoles., G. El Kadi., « Villes et quartiers ex-coloniaux au Maghreb et au Moyenorient : genèse, mutations actuelles, nécessité de conservation », action concertée : sciences de l'homme et de la société, Université de Tours, Laboratoire URBAMA, 1993.
- REDJEM SANDRA, 2011, La mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial ; cas du quartier de sidi mabrouk. Thèse de magister. Université de Constantine.
- Yves Hamon, 2004, mutation spatiales et recomposition territoriales, les processus territoriaux dans le cas de court. Etienne Belgique. Thèse de doctorat, université catholique de louvain.

Texte réglementaire :

-l'arrêté interministériel du 12 Rajeb 1432 correspondant au 14 juin 2011 fixant les limites, les conditions et les modalités d'occupation du périmètre de protection autour des installations et infrastructures de transport et de distribution d'électricité et de gaz publié dans le journal officiel de la république algérienne N°54.

Annexe



## ANNEXE 01



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique  
Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme  
Laboratoire ville urbanisme et développement durable

Questionnaire

Ce questionnaire vous est destiné dans le cadre de la réalisation d'un mémoire de master en urbanisme –initiation à la recherche-. Nous vous prions de bien vouloir coopérer en répondant au questionnaire suivant, en vous garantissons que ce dernier ne sera utilisé que pour des fins purement scientifiques. **Merci pour votre collaboration.**

Date : .... /12/2012.

Le quartier : Sidi m'Hamed  Tribou Mahmoud  BEZ centre

Année d'installation dans le quartier .....

Type de la construction :

Maison Individuelle récente  Maison Traditionnelle

Groupement de maisons  Constructions Précaires

Le nombre de niveaux: RDC  R+1  R+2  plus  précisez: R+..

Etat de la construction : Mauvais  Moyen  Bon

Année de sa construction:.....

Avez-vous un jardin : Oui  Non

Nature juridique du résidant : Propriétaire  Locataire

Si vous êtes propriétaire :

Avez-vous acheté : la maison  le terrain

Année :.....

Surface totale de la maison (m<sup>2</sup>): .....

Nombres de pièces : .....

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
المدرسة الوطنية للهندسة المعمارية و العمران  
مخبر مدينة عمران و تنمية مستدامة

### استطلاع

هذا الاستطلاع موجه إليكم في إطار مذكرة ماستر في العمران. نرجو منكم المساهمة بالإجابة على الأسئلة التالية. نضمن لكم أن هذا الأخير لن يستعمل إلا لإغراض علمية محضة. نشكركم على تعاونكم.

التاريخ: 2012/12/.....

الحي: سيدي محمد  تريبو محمود  باب الزوار وسط

تاريخ الإقامة في الحي: .....

نوع البناية:

منزل فردي تقليدي  منزل فردي معاصر

مجموعة مساكن  بناية هشة

عدد الطبقات: ارضي  ارضي+1  ارضي+2  أكثر  حدد: ارضي+...

حالة البناية: رديئة  متوسطة  جيدة

تاريخ بنائها: .....

هل عندك حديقة: نعم  لا

الوضعية القانونية للمقيم: مالك  مستأجر

إذا كنت مالك:

هل اشتريت المنزل  قطعة الأرض

السنة: .....

المساحة الاجمالية للمنزل (م)<sup>2</sup>: .....

Nombre de ménages qui vivent dans la maison : .....

Avez-vous terminé la réalisation de votre maison ? Oui  Non

Est-ce que vous avez apportés des modifications à votre maison ?

Oui  Non

Si oui : De quelle type ?

Démolition et une reconstruction  modification interne

Modification sur la façade  une extension verticale ou horizontale

Précisez.....

.....

Pour quelles raisons ?

.....

.....

.....

Avez-vous un permis pour faire ses modifications : Oui  Non

Avez-vous un local : Oui  Non

Nature juridique du déclarant : Propriétaire  Locataire

Type d'activité : commerce  service  artisanat

Date de sa création:.....

Pensez vous que votre construction satisfait vos besoins aujourd'hui :

Oui  Non

Si vous auriez les moyens, apporterai vous d'autre modifications :

Oui  Non

Si oui : précisez :

.....

.....

**Merci pour votre collaboration**

عدد الأفراد الذين يعيشون في المنزل: .....

هل أتممت بناية المنزل:  نعم  لا

هل قمت بتغييرات لمنزلك:  نعم  لا

إذا نعم: من أي نوع:

تهديم و إعادة البناء  تغييرات داخل المنزل

تغييرات في الواجهة  تمديد أفقي أو عمودي

حدد: .....

.....

ما هي أسباب ذلك:

.....

.....

هل لديك محل:  نعم  لا

الوضعية القانونية المعلن عنه: مالك  مستأجر

نوعية النشاط:  تجارة  خدمة  حرفة

تاريخ إنشائه: .....

هل تعتقد أن بنايتك تلبى متطلباتك حالياً:  نعم  لا

إذا توفرت لديك الظروف هل ستقوم بتغييرات أخرى:  نعم  لا

إذا نعم حدد هذه التغييرات:

.....

.....

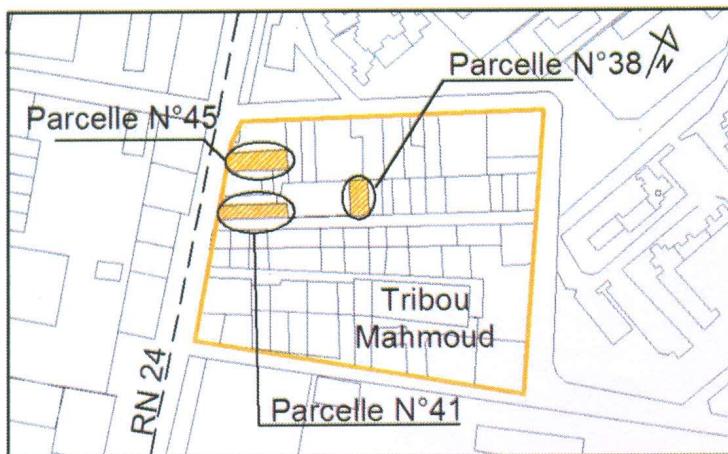
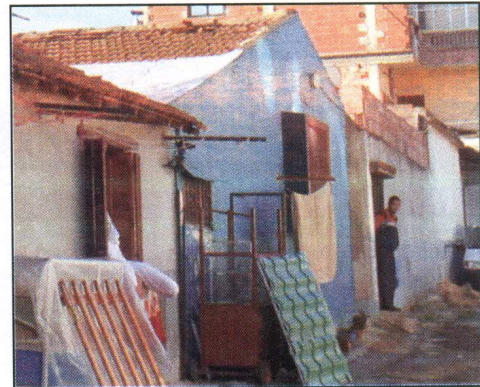
شكرا على تعاونكم

## ANNEXE 03

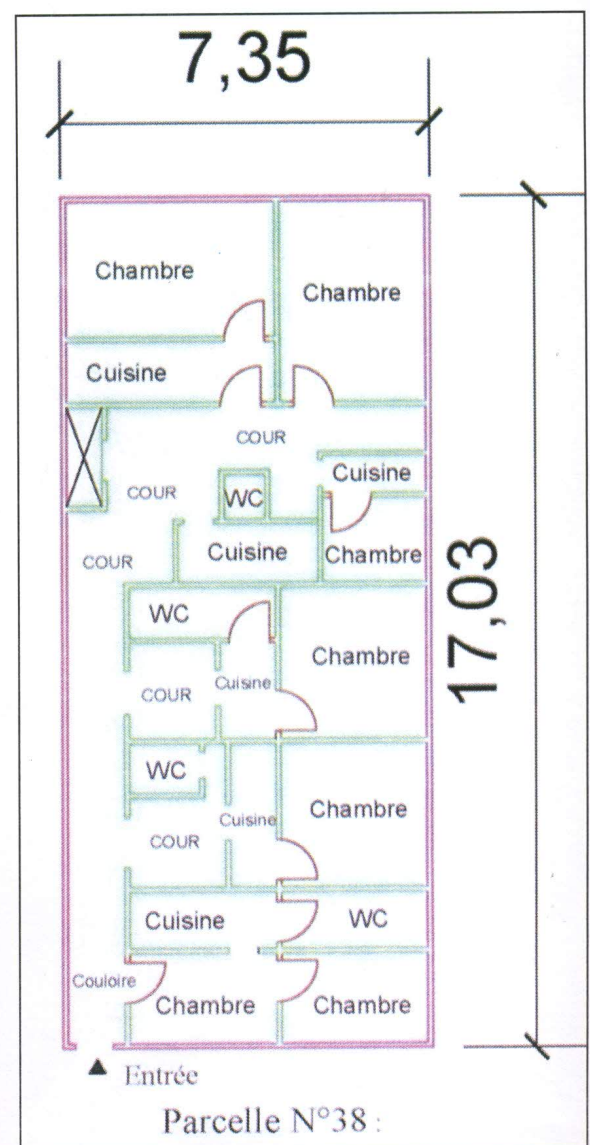
**FICHE D'ENQUETE**  
**QUARTIER TRIBOU MAHMOUD**

**PARCELLE N°38****SITUATION ACTUELLE :**

Nature juridique : propriété privé  
 Surface foncière : 125,17m<sup>2</sup>  
 Surface bâti : 105,23m<sup>2</sup>  
 Etat de bâti : mauvais  
 Nombre de niveaux : RDC  
 Nombre de logements : 6 familles (chaque famille une pièce+cuisine)  
 Nombre de famille : 6  
 Nombre de personnes : 31  
 Activité : // Entrée



PLAN DE MASSE

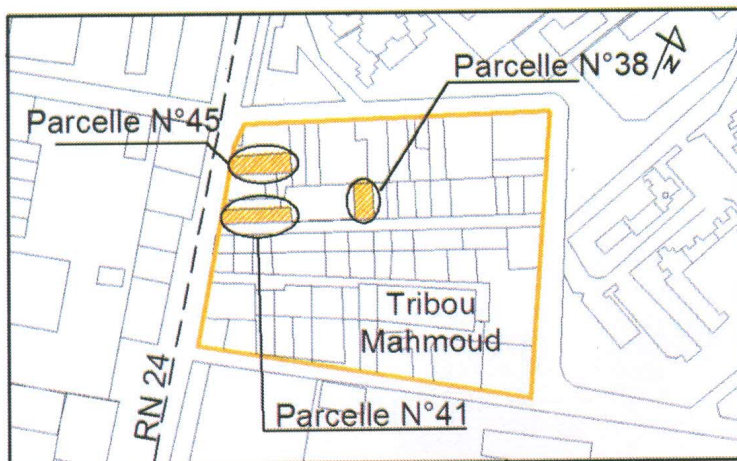


## ANNEXE 04

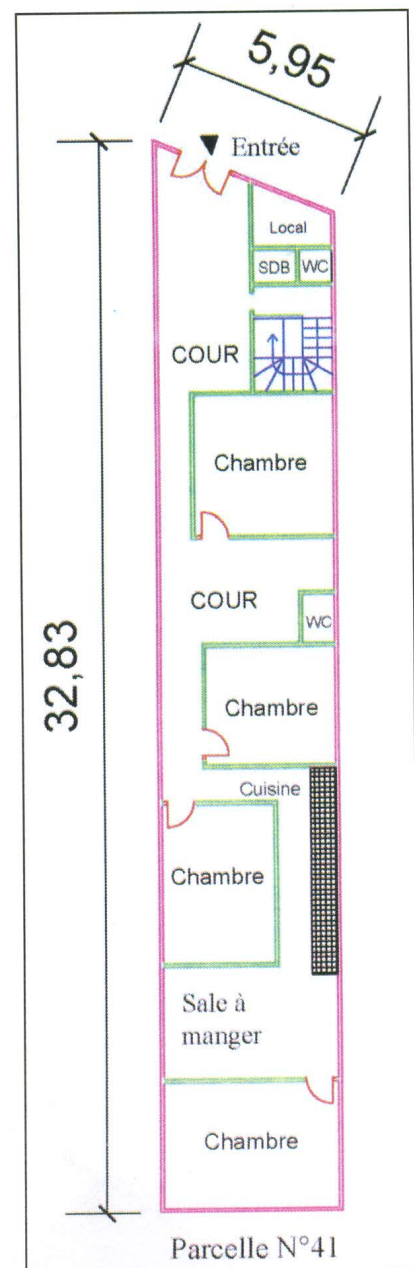
**FICHE D'ENQUETE**  
**QUARTIER TRIBOU MAHMOUD**

**PARCELLE N°41****SITUATION ACTUELLE :**

Nature juridique : propriété privé  
 Surface foncière : 194,73m<sup>2</sup>  
 Surface bâti : 170,03m<sup>2</sup>  
 Etat de bâti : moyen  
 Nombre de niveaux : R+1  
 Nombre de logements : 5 pièces+ cuisine  
 Nombre de famille : 2  
 Nombre de personnes : 11  
 Activité : //



PLAN DE MASSE



ANNEXE 05

région	Nombre des entrées	%	Nombre de départs	%	Solde migratoire
centre	25953	83,84	6864	92,17	+19089
	28824	93,12	7098	95,31	+21726
Est	1581	5,10	289	3,88	+1292
Ouest	373	1,20	41	0,55	+332
Sud	174	0,56	19	0,25	+155
Total	30952	100	7447	100	+23505

**MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES MINES**

Arrêté interministériel du 12 Rajab 1432 correspondant au 14 juin 2011 fixant les limites, conditions et les modalités d'occupation du périmètre de protection autour des installations et infrastructures de transport et de distribution d'électricité et de gaz.

-----

Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

Le ministre de l'énergie et des mines,

- Vu le décret n° 84-105 du 12 mai 1984 portant institution d'un périmètre de protection des installations et infrastructures ;

- Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

- Vu le décret exécutif n° 94-247 du 2 Rabie El Aouel 1415 correspondant au 10 août 1994 fixant les attributions du ministre de l'intérieur et des collectivités locales ;

- Vu le décret exécutif n° 02-194 du 15 Rabie El Aouel 1423 correspondant au 28 mai 2002 portant cahier des charges relatif aux conditions de fourniture de l'électricité et du gaz par canalisation ;

- Vu le décret exécutif n° 07-266 du 27 Chabane 1428 correspondant au 9 septembre 2007 fixant les attributions du ministre de l'énergie et des mines ;

- Vu le décret exécutif n° 10-331 du 23 Moharram 1432 correspondant au 29 décembre 2010 fixant les limites du périmètre de protection autour des installations et infrastructures de transport et de distribution, d'hydrocarbures, d'électricité et de gaz, notamment ses articles 5 et 14 ;

Ces limites sont définies comme suit :

**1. LIGNES ÉLECTRIQUES :**

a) lignes électriques aériennes à l'intérieur des agglomérations :

- une distance de trois (3) mètres de part et d'autre pour les installations de tension nominale inférieure à cinquante (50) KV ;
- une distance de cinq (5) mètres de part et d'autre pour les installations de tension nominale supérieure à cinquante (50) KV ;
- une distance d'un (1) mètre de part et d'autre pour les installations de tension nominale inférieure ou égale à un (1) KV ;

b) lignes électriques aériennes à l'extérieur des agglomérations :

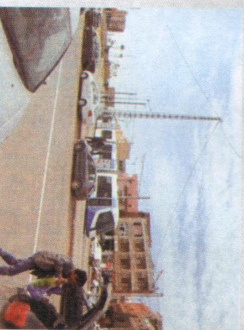
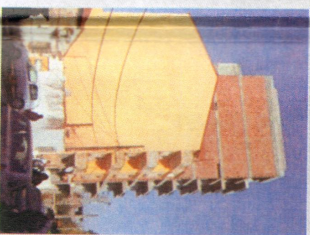
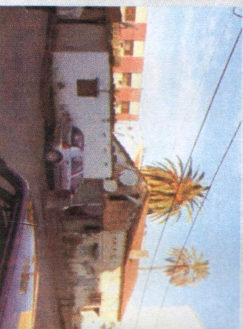
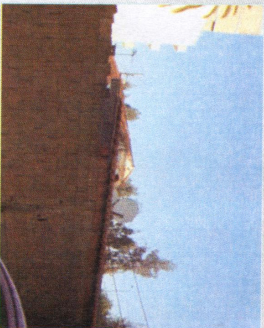
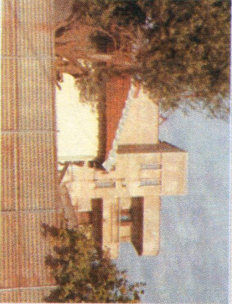
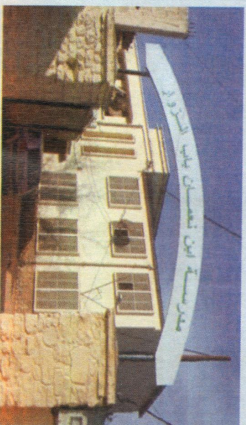
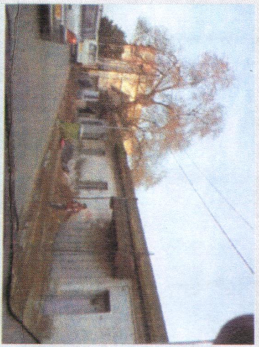
- une distance de quinze (15) mètres de part et d'autre des lignes électriques de tension supérieure à un (1) KV ;
- une distance de vingt-cinq (25) mètres de part et d'autre des lignes électriques de tension supérieure à cinquante (50) KV.

c) lignes électriques souterraines :

- une distance d'un mètre cinquante (1,50) de part et d'autre des lignes souterraines de toutes catégories.

**2. INSTALLATIONS DE PRODUCTION DE L'ÉLECTRICITÉ :**

Reportage photos: BEZ centre



Reportage photos: Tribou Mahmoud

