

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université - SETIF I

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET SCIENCES DE LA TERRE

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE



MEMOIRE DE MASTER

DOMAINE : SCIENCES ET TECHNOLOGIE(ST)

FILIERE : ARCHITECTURE

OPTION : HABITAT

Densification urbaine contrôlée Cas de la cité du 19 juin à El Eulma

Présenté par :

CHERFA Yasmine

MOUFOK Nahla Oumaima

Devant le jury :

Président : Dr CHOUGUI A.

Encadreur : Pr DJEMILI A.

Examineur : Mr MALKI H.

Examineur : Mme BEDDAR

encadré par :

Pr DJEMILI Abderezak

Université Ferhat ABBAS, Sétif 1

Université Ferhat ABBAS, Sétif 1

Université Ferhat ABBAS, Sétif 1

Université Ferhat ABBAS, Sétif 1

Promotion : Octobre 2015

SOMMAIRE

Table des illustrations (cartes, photos, figures, tableaux)	
INTRODUCTION	1
PARTIE I : ETAT DE LA QUESTION	
I.1. Etude de deux exemples	4
I.2. Synthèse	14
PARTIE II : CONCEPTUALISATION	
II.1. Concepts et notions théoriques	15
II.2. Définition de la densification urbaine contrôlée	24
II.3. Procédure législative pour « les terrains vides » : la concession de terrain	25
PARTIE III : ANALYSE DU SITE D'INTERVENTION	
III.1. Situation	27
III.1.1. Situation	28
III.1.2. limites	29
III.1.3. Données climatiques (ensoleillement, vents dominants)	31
III.2. Dimension historique	32
III.3. Dimension morphologique	33
III.3.1. Morphologie du terrain	33
III.3.2. Typologie du terrain	33
III.3.3. Rapport bâti/ non bâti	35
III.3.4. Hauteur et gabarits	35
III.4. Dimension fonctionnelle	36
III.4.1. Accessibilité et circulation	36
III.4.2. les points de repère	37

III.4.3. Stationnement	38
III.4.4. Les équipements	38
III.5. Dimension paysagère.....	40
III.5.1. Qualité d’usage des bâtiments (l’état du cadre bâti).....	40
III.5.2. Qualité d’usage de l’espace extérieur	40
III.6. Résultats de l’enquête.....	41
III.7.Synthèse	
PARTIE IV : LE PROJET	
IV.1. Approche programmatique	45
IV.2. Approche descriptive.....	52
IV.3. Approche technique.....	70
CONCLUSION	74
Bibliographie	
Annexes	

Résumé :

En Algérie, le foncier a connu de multiples problèmes, donnant naissance à de très vagues espaces anonymes et indéterminés suite à la non maîtrise de l'espace et le besoin de se loger. Le tissu urbain se caractérise par un espace extérieur non traité, indéfini et donc non pris en charge ce qui a conduit à des espaces vides qu'on peut utiliser et exploiter de manière rationnelle.

La densification urbaine contrôlée constitue une manière de redéfinir le tissu de la cité du 19 juin à El Eulma. Cette stratégie permet de récupérer les espaces non utilisés et d'agir en respectant le cadre juridique se rapportant notamment à la question de la concession, et une meilleure prise en charge de l'espace vide. Il s'agit particulièrement de densifier le tissu du terrain choisi pour l'étude par un rajout de logements dans des bâtiments qui seront intégrés de manière cohérente avec ceux existants.

Ce tissu se caractérise aussi par la présence d'un nombre important de professions libérales causant dans une certaine mesure des désagréments pour les habitants, comme le stationnement ou les va et vient des clients, ce qui nous a conduit à suggérer une séparation afin d'éviter les conflits.

L'espace extérieur constitue une préoccupation majeure dans ce travail, où l'intégration d'éléments permettant une meilleure cohésion sociale et une mixité polyfonctionnelle seront proposés.

Enfin, les logements proposés, répondront aux aspirations et besoins des habitants en essayant d'intégrer quelques notions du développement durable. Par ce projet, une meilleure qualité du cadre de vie sera redonnée grâce à la densification du tissu et l'intégration d'éléments pouvant améliorer l'image de la cité.

Mots clés :

Le foncier, la densification urbaine, logement, espace extérieur, tissu urbain, cadre de vie

ملخص

عرف العقار في الجزائر عدة مشاكل والتي أدت إلى ظهور فضاءات جد واسعة مجهولة وغير معرفة وهذا راجع لعدم المقدرة في التحكم بهذه المساحات والطلب المتزايد للسكن بسبب أزمة السكن

النسيج العمراني يتميز بوجود مساحات غير مستغلة وغير مأخوذة بعين الاعتبار مما أدى إلى ظهور فضاءات فارغة، والتي يمكن استعمالها واستغلالها بطريقة عقلانية

الكثافة العمرانية المتحكم بها طريقة لإعادة تعريف النسيج العمراني لحي 91 جوان بالعلمة، تسمح هذه الاستراتيجية باستغلال المساحات غير المستغلة (الفضاءات الفارغة) ضمن إطار قانوني فيما يعرف بالتنازل عن الأراضي، حيث يتم تكثيف النسيج العمراني المنطقة المدروسة عن طريق إضافة مباني سكنية جديدة بحيث تتناسب هاته الأخيرة مع النمط العمراني الموجود

تتميز هذه المنطقة بوجود مهن حرة والتي سببت عدة مشاكل للسكان من أهمها الفوضى والتي مصدرها المتعاملين ومشكل ركن السيارات سوءا للمتعاملين أو للسكان والذي أدى بنا إلى اقتراح فصل هاته المهن عن السكن لتفادي التصادمات تعد المساحات الخارجية من أهم الأولويات في هذا العمل حيث قمنا بإدماج عناصر تسمح بضمان التنوع الاجتماعي والخدمات، كما أن السكنات المقترحة تستجيب مع متطلبات السكان بإدماج البعض من مقاييس التنمية المستدامة بفضل هذا المقترح سيتم إعطاء جودة أفضل للبيئة المعيشية وهذا عن طريق التكثيف العمراني وادخال عناصر تساهم في تطوير صورة المدينة ككل

الكلمات الرئيسية

العقار، الكثافة العمرانية، السكن، الفضاء الخارجي، النسيج العمراني، للبيئة المعيشية

Les informations générales du mémoire :

Titre du mémoire :

Densification urbaine contrôlée : Cas de la cité du 19 juin à El Eulma

Noms des étudiantes :

- CHERFA YASMINE
- MOUFOK NAHLA OUMAIMA

Mots clés :

Le foncier, la densification urbaine, logement, espace extérieur, tissu urbain, cadre de vie

Date : 08/10/2015

Résumé du mémoire :

En Algérie, le foncier a connu de multiples problèmes, donnant naissance à de très vagues espaces anonymes et indéterminés suite à la non maîtrise de l'espace et le besoin de se loger. Le tissu urbain se caractérise par un espace extérieur non traité, indéfini et donc non pris en charge ce qui a conduit à des espaces vides qu'on peut utiliser et exploiter de manière rationnelle.

La densification urbaine contrôlée constitue une manière de redéfinir le tissu de la cité du 19 juin à El Eulma. Cette stratégie permet de récupérer les espaces non utilisés et d'agir en respectant le cadre juridique se rapportant notamment à la question de la concession, et une meilleure prise en charge de l'espace vide. Il s'agit particulièrement de densifier le tissu du terrain choisi pour l'étude par un rajout de logements dans des bâtiments qui seront intégrés de manière cohérente avec ceux existants.

Ce tissu se caractérise aussi par la présence d'un nombre important de professions libérales causant dans une certaine mesure des désagréments pour les habitants, comme le stationnement ou les va et vient des clients, ce qui nous a conduit à suggérer une séparation afin d'éviter les conflits.

L'espace extérieur constitue une préoccupation majeure dans ce travail, où l'intégration d'éléments permettant une meilleure cohésion sociale et une mixité polyfonctionnelle seront proposés.

Enfin, les logements proposés, répondront aux aspirations et besoins des habitants en essayant d'intégrer quelques notions du développement durable. Par ce projet, une meilleure qualité du cadre de vie sera redonnée grâce à la densification du tissu et l'intégration d'éléments pouvant améliorer l'image de la cité.