



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi - Tébessa
Faculté des Sciences et de la Technologie
Département d'Architecture

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master en
Architecture
Option : Architecture, ville et patrimoine

**HABITAT, DENSITE URBAINE ET
DEVLOPEMENT URBAINE DURABLE**

Elaboré par :

 SAADI MOHAMED

Encadre par :

M. HAKIMI Med El AMINE

Présenté devant le jury :

M. BELARBI LAKHDER

M. FEZAI SOUFIANE

Année universitaire 2014/2015

REMERCEMENTS

A fin de mon travaille recherche Je tiens à exprimer toute ma gratitude à toutes les personnes qui m'ont soutenu tout au long du terrain.

-Je tiens à exprimer ma reconnaissance à M^r HAKIMI AMIN pour son encadrement, son soutien, ses précieux conseils et critiques attentives tout au long de mon travail de recherche.

-Mes remerciements les plus sincères vont aux mon père ma mère et tout ma famille et mes amis.

-Je remercie également :

- Tout les enseignants du département d'architecture université de Tébessa, pour leurs conseils et intérêts qu'ils ont porté à ma formation.

-Tout les personnes qui intervenant complètement ou particulièrement en ma travaille recherche.

-Enfin : je teins a envoyer toutes ma gratitude a les autres personnes que j'aime et qui j'oublié de rappeler on ma remerciements.

Résumé :

Cette recherche se concentre à l'étude de l'habitat entre la densité et les développements durable, et l'explication d'une manière détaillée la méthode pour minimiser tout les difficultés qui posent dans ce thème, en niveaux locale ou international par l'amélioration d'un nouveau type de l'habitat, en prendre en considération l'approcher des certain avantages de l'habitat individuelle dans le cadre de l'habitat collectifs.

Mon travaille de recherche à focaliser aussi sur la densité et leur indicateur (COS, CES) rôle principale pour définir le rôle de ces indicateurs dans l'ambassade d'évoluer ce type d'habitat, et définir également les développements urbaine durable et son impacte sur le domaine d'habitats alors que sur la vie d'habitants.

Dans le même sens la recherche présenter l'habitat intermédiaire la solution proposer a l'objectif d'expliquer la relation entre la densité et les développements urbaine durable et la forme urbaine, puis on a donné certaine recommandations pour adapter un projet d'habitats intermédiaire dans notre ville a le but de défaire une états dramatique de notre habitats ainsi que les problèmes conséquence de cette états.

-Les mots clés : Habitat, Densité urbaine, Développement durable, Forme urbaine.

This search focus is the study of the habitat between density and sustainable développement, and explain in detail the method to minimize any difficulties which arise in this topic, llocal or international levels by improving a new type of habitat, considers the approach of some advantages individual habitat as part of the collective habitat.

My research works also focus on density and indicator (COS CES) in defining the role of these indicators in the embassy to evolve this type of habitat, and moreover identify the sustainable urban development and its impact on the area of habitat while on the lives of residents.

Similarly looking through habitat present the solution propose has the objective of explaining the relationship between the density and sustainable urban development, and then gave a number of suggestions for the adaptation of a venture habitat intermediate in our city has the purpose to break a spectacular states of our habitats and the troubles a result of this states.

-The words keys : Habitat, Urban density, sustainable développement, Urban form.

Table des matières

I) INTRODUCTION GENERAL.....	5
II) PROBLEMATIQUE :.....	6
III) OBJECTIF DE RECHERCH :	10
IV) STRUCTURE DE MEMOIRE.....	11

PARTIE I (ETUDE THEORIQUE)

CHAPITRE 01 : HABITAT	12
1-1) DEFINITION DE L'HABITAT :.....	12
1-2) DEFINITION DE L'HABITATION:	13
1-3) DEFINITION DE LOGEMENT MAISON :	13
1-3-1) LOGEMENT :.....	13
1-3-2) MAISON :.....	14
1-4) TYPOLOGIE DE L'HABITAT :.....	15
1-5) L'HABITAT EN ALGERIE	21
1-5-1) Histoire de l'habitat en Algérie:	21
1-5-2) Caractère de l'habitat de ce période ;	21
1-5-3) Le Plan de développement économique et social en Algérie :	22
1-5-4) LA politique d'habitat de l'Algérie indépendante :.....	23
1-6) CONCLUSION :	24
CHAPITRE 02 : LA DENSITE URBAINE	25
2-1) DEFINITION LA DENSITE URBAINE :	25
2-1-1) La densité géographie :.....	25
2-1-1-1) La densité brute :	25
2-1-1-2) La densité nette :.....	25
2-1-2) La densité en urbanisme :.....	25
2-1-2-1) La densité brute :	26
2-1-2-2) La densité nette :.....	26
2-1-3) La densité dans la planification urbaine :.....	27
2-1-3-1) La densité résidentielle :.....	27
2-1-3-2) La densité d'emplois :.....	27
2-1-3-3) La densité d'activités humaines :	27
2-2) L'ECHELLE DE LA DENSITE :	28
2-2-1) L'échelle de la densité nette :	28
2-2-2) L'échelle de la densité brute :	28
2-2-3) L'échelle de la ville :	29
2-3) LES INDICATEURS DE DENSITE ET LA FORME URBAINE	29
2-3-1) Le coefficient d'occupation des sols ou COS :	29
2-3-1-1) la fonction du COS :.....	30
2-3-1-2) Le "COS" aux termes de la législation urbaine en Algérie :	30

2-3-2) <i>Le coefficient d'emprise de sol</i> :.....	31
2-3-2-1) Méthode de calcul simple de l'emprise au sol :.....	33
2-3-3) <i>Surface hors œuvre brute (SHOB) et le Surface hors œuvre nette (SHON)</i> :.....	34
2-3-3-1) Définitions La surface de plancher :.....	34
2-3-3-2) Méthode de Calcul de la surface planchers :.....	35
2-3-3-3) Les notions d'utilisation de SHOB et SHON :.....	37
2-4) LIMITES ET AVANTAGES DE LA DENSITE :	37
2-4-1) <i>Avantage</i> :.....	37
2-4-2) <i>Inconvénients</i> :.....	38
2-5) DENSITE REFERENTIELLES:	38
2-6) CONCLUSION :	40
CHAPITRE 03 : LE DEVELOPEMENT URBAINE DURABLE	41
3-1) DEFINITION DES DEVELOPPEMENTS URBAINS DURABLES :	41
3-2) LES TROIS PILIERS DU DEVELOPEMENT URBAIN DURABLE :.....	42
3-2-1) <i>Préserver l'environnement</i> :	42
3-2-2) <i>Favoriser la cohésion sociale</i> :	43
3-2-3) <i>Promouvoir une économie responsable</i> :	43
3-3) LES PRINCIPES DE LA DEVELOPPANTE URBAINE DURABLE	43
3-4) LES OBJECTIFS DU DEVELOPEMENT URBAIN DURABLE :	44
3-5) LES ENJEUX DU DEVELOPEMENT DURABLE:	45
3-5-1) <i>L'habitat</i> :.....	45
3-5-2) <i>Social / sociétal</i> :	45
3-5-3) <i>Du développement économique</i> :.....	45
3-5-4) <i>Prévention et protection contre les risques</i> :.....	45
3-6) LA RELATION ENTRE DENSITE ET LE DEVELOPEMENT URBAIN DURABLE :.....	45
3-6-1) <i>La densité sous l'angle de la durabilité</i> :.....	46
3-6-2) <i>Durabilité environnementale</i> :	46
3-6-3) <i>Durabilité sociale</i> :.....	46
3-7) FORME URBAINE ET DEVELOPEMENT URBAINE DURABLE :.....	46
3-7-1) <i>l'étalement urbain</i> :	46
3-7-2) <i>La densification de la ville</i> :	47
3-8) L'HABITAT INTERMEDIAIRE	48
3-8-1) <i>Définition de l'habitat intermédiaire</i> :	48
3-8-2) <i>Histoire de l'habitat intermédiaire</i> :	49
3-8-3) <i>les critères touchant l'habitat intermédiaire</i>	50
3-8-3-1) Economie de L'espace :.....	50
3-8-3-2) La densité élevée :	50
3-8-3-3) La forme urbaine :	51
3-8-4) <i>Réglementation de l'habitat intermédiaire</i> :	51
3-8-5) <i>Les déférentes formes de l'habitat intermédiaire</i> :.....	51
3-8-5-1) Forme de gradin :.....	51
3-8-5-2) Le petit collectif :.....	52
3-8-5-3) La maison appartement :	52

3-8-6) Les nombre des logements possible dans une unité d'habitats intermédiaire:	53
3-8-7) L'importance de l'habitat intermédiaire(les avantages) :	54
3-8-7-1) Développer le cadre de vie :	54
3-8-7-2) Un outil de développement urbain et de densification pour les collectivités locales :	54
3-8-7-3) Gérer l'intimité visuelle et sonore :	55
3-8-7-4) Diversité sociale :	55
3-8-7-5) Des espaces privatifs multiples :	55
3-8-7-6) Une densité plus forte :	55
3-9) CONCLUSION :	56

PARTIE II CAS D'ETUDE

1) ANALYSE DES EXEMPLES :	57
1-1) HABITATS SEMI COLLECTIF A TEBESSA :	57
1-1-1) Critère de choix :	57
1-1-2) Présentation et situation de projet :	57
1-1-3) L'environnement immédiat (situation par apport ou quartier) :	58
1-1-3-1) Conclusion :	59
1-1-4) Topographie et morphologie de terrain :	59
1-1-5) L'accessibilité :	60
1-1-5-1) Conclusion :	60
1-1-6) l'intérieure :	61
1-1-6-1) Conclusion :	63
1-1-7) Les façades :	63
1-1-7-1) Conclusion :	64
1-2) 04 LOGEMENTS (INTERMEDIAIRE) FONCTIONNELLE A TEBESSA (EN COUR) :	65
1-2-1) Présentation et situation de projet :	65
1-2-2) L'environnement immédiat (situation par apport ou quartier) :	65
1-2-2-1) Conclusion :	66
1-2-3) L'accessibilité :	66
1-2-3-1) Conclusion :	66
1-2-4) L'intérieure :	67
1-2-4-1) Conclusion :	68
1-2-5) Les façades :	69
1-2-5-1) Conclusion :	70
2) CONCLUSION GENERAL :	71
BIBLIOGRAFIES	72

LISTE DES FIGURES

Figure 1: grotte [mémoire d'habitats 2010]	5
Figure 2: immeubles collectif [l'habitat contemporaine]	6
Figure 3: La nouvelle ville Doukan [Etat Actuel]	6
Figure 4: la consommation du foncier, mafia des fonciers route de Bakaria Tébessa [Yacine Omar 09/03/2015]	7
Figure 5: l'évolution des revenus et le prix de logement d'après n France [Zouheir Lafhaje 2009-2010]	7
Figure 6: habitats participatif cité Affak [états actuel].....	8
Figure 7: habitats collectif R+7[Zac de bonne,2008].....	8
Figure 8: habitats individuelles [Chantepie 35]	8
Figure 9: Entre le collectif et l'individuelle projet master 1 s8 école d'architecture de Lyon(ENSA) [sahraoui B 2008].....	9
Figure 10 Schéma représentent un logement [L'HABITE ET L'APPRO PRIATION DE L'ESPAC E p 25]	14
Figure 11: Schéma représentent une maison [fr.wikimini.org 123dessins. com]	15
Figure 12: habitat musulman en Algérie [fr.wikipidiat org]	22
Figure 13: schéma représentée la densité nette et la densité brute[SEMINAIRE PLH DU 5 NOVEMBRE 2010].....	26
Figure 14: la densité en niveau de parcelle [wikipedia.dessin 123].....	28
Figure 15: la densité en niveau de l'ilot[wikipedia dessin 123]	29
Figure 16: la densité a l'échelle de la ville[wikipidiat.orgdessin 123].....	29
Figure 17: la diversité de formes pour la même densité[SEMINAIRE PLH DU 5 NOVEMBRE 2010]	31
Figure 18: 3 formes urbaine pour le même cos 1[Densité : étude transversale de l'évolution de la forme urbaine d'un quartier de grands ensembles. Entre Arguments environnementaux et perceptions habitantes (Matthieu Adam)]	31
Figure 19: l'emprise d'espace (sol) par un volume(CES).....	32
Figure 20: l'emprise d'espace (sol) par un volume avec un débord (CES)	32
Figure 21: les éléments qui entrant dans la calcule de CES	33
Figure 22: la méthode pour calculer l'emprise de sole	33
Figure 23: la surface plancher d'une maison (logement) [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme NOR : DEVL1202266C p7]	35
Figure 24: la méthode de calcul de surface plancher	36
Figure 25: surface plancher et les avancée de toiture.....	36
Figure 26: Calcul de surface plancher existants et surface plancher d'prés agrandissement [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme NOR : DEV]	37
Figure 27: les Types de densités dans la C.A. Caen la mer[Le P.L.H. 2010 - 2015 : sa traduction urbaine et sa mise en œuvre a l'échelle de chaque commune 5 novembre 2010].....	39
Figure 28: les Types de densités et selon les forme urbaine[Architecte ATELIER D'URBANISMEET D'ARCHITECTURE 6.].....	39

Figure 29:la densité à travers tout les type d'habitats [SEMINAIRE PLH DU 5 NOVEMBRE 2010 Caen de la mer Communauté	40
Figure 30/photo représentatif vie en groupements d'habitats durable[Développement durable GUIDE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT DURABLE]	41
Figure 31:schéma Représenté du développement durable en 6 piliers	42
Figure 32/Schéma Eco urbanisme : principes du développement urbain durable[ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE TRANSFORMATIONS URBAINES GESTION OES RESSOURCES ET GOUVERNANC]	45
Figure 33: La Densité, source de bonheur [Berlogey, 19962].....	48
Figure 34 :Habitat intermédiaire Christophe Simonetto (acigné)[Les nouvelles urbaines de la ville archipel.....	49
Figure 35 : Photo présenter l'habitat à gradins a Talence (33)	50
Figure 36:schéma représenté immeuble en gradin r+3	52
Figure 37:Schéma représenté immeuble en gradin R+2	52
Figure 38:Schéma représenté la maison appartement R+1	53
Figure 39 : Les nombres du logement maximal dans un immeuble d'habitat intermédiaire	53
Figure 40:Schéma de place Diawara, longvin(21), logements sociaux ,2005[MOE : J-C jacques, MOA : OPAC de Dijon].....	54
Figure 41:la situation de projet a la ville de Tébessa [PDAU 2004 REVISION 2012 ET MODIFIER]	57
Figure 42:la situation de projet par apporte au quartier [Google earth 2015 et modifier]	58
Figure 43:Les point d'appelle et les points de repère[Etat actuel]	58
Figure 44:profil présenté les deux coups topographier sur le terrain de projet étudié [: Google earths 2008]	59
Figure 45:les voiries et l'accessibilité de projet [PDAU 2004 REVISION 2012].....	60
Figure 46:une voie tertiaire et parking dans le projet [Etat actuel]	60
Figure 47:schéma représentant le plan RDC.....	61
Figure 48 : schéma représentant le plan 1er ETAGE.....	61
Figure 49:schéma représenter L'organigramme spatial des logements	62
Figure 50:schéma représenter L'organigramme fonctionnel des logements.....	62
Figure 51:la façade principale de logements [Etat actuel]	63
Figure 52:la façade urbaine de projet [états actuel]	64
Figure 53:la situation de projet a la ville de Tébessa [PDAU 2004 REVISION 2012 ET MODIFIER]	65
Figure 54:la situation de projet par apporte aux environnements immédiat PDAU 2004 REVISION 2012 et modifier].....	65
Figure 55:L'accessibilité de projet et les parkings [PDAU 2004 REVISION 2012 et modifier]	66
Figure 56: Le plan RDC du logements [selon le plan réel].....	67
Figure 57:Le plan1 ETAGE [selon le plan réel]	67
Figure 58:Schéma représenter L'organigramme spatial des logements.....	68
Figure 59:Schéma représenter L'organigramme fonctionnel des logements	68
Figure 60:La façade principale de logement	69
Figure 61:La façade d'arrière de logement	69

I) INTRODUCTION GENERAL

Aujourd'hui l'habitat devient un sujet d'actualité par ce que L'homme depuis son apparition sur terre cherche à s'abriter. Dans les premiers siècles, la nature a donné l'habitat à l'homme (grottes, cavernes, huttes), mais, son mode de vie a changé ainsi ses besoins. L'homme commençait à vivre en communauté ce qui modifié son environnement de petites unités d'habitation apparaissait aujourd'hui, ses besoins de engendrent des grands changements socio- économiques qui ont caractérisé son mode de vie quotidienne, ces changements ont généré un type d'appropriation et d'utilisation d'espace traduit par la création des villes et l'intervention agressive sur son environnement conséquence d'un résultat de la rapidité de la croissance urbaine.

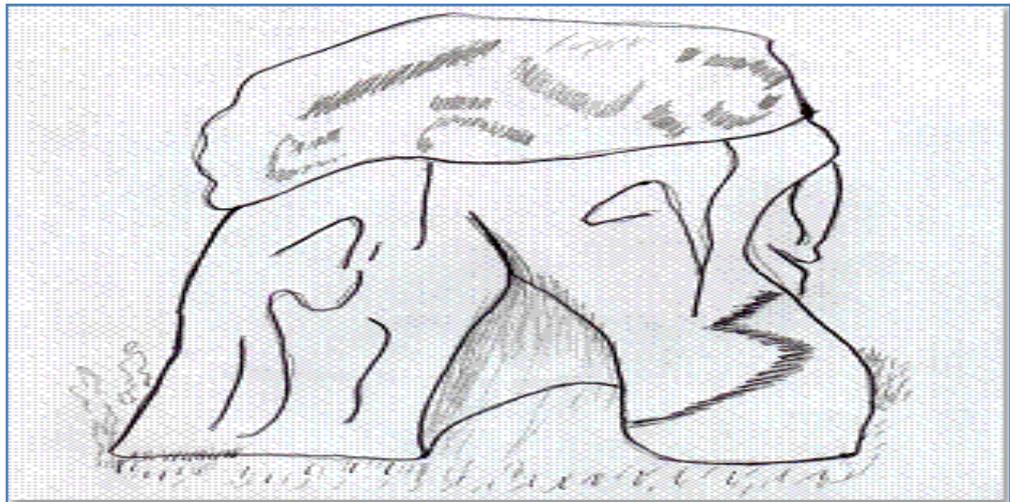


Figure 1: grotte [mémoire d'habitats 2010]

Aujourd'hui l'homme construit son habitat de manière accéléré et a moindre coût, ce qui à conduit à une mauvaise qualité environnementale, qui présentent des difficultés d'intégration aux tissus existants. Pour cela le thème de l'habitat porte un intérêt essentiel dans ce travail de recherche.

La question d'habitat devient une préoccupation économique, politique et sociale de première importance, elle s'inscrit pleinement dans le processus de développement économique, technique caractérisent ces formes sociales.



Figure 2: immeubles collectif [l'habitat contemporaine]

II) PROBLEMATIQUE :

Dans le domaine de l'habitat, en Algérie existe deux types d'habitat (habitat collectif et habitat individuel) selon plusieurs critères (quantitatifs et qualitatifs) à savoir ; les degrés de confort, l'ambiance dans l'extérieure du bâtiment, les degrés de mixité social et fonctionnel et les couts de réalisation. Malgré tous ca l'habitat en Algérie présent des difficultés vis avis les exigences de la durabilité, Dont On observe :



Figure 3: La nouvelle ville Doukan [Etat Actuel]

-L'artificialisation des terres, la destruction des paysages naturels pour produire d'habitat (l'étalement urbain et son impact sur l'environnement.).

-La consommation irrationnelle du foncier pour la construction de logements (Mal gestion et mal exploitation de sol).



Figure 4: la consommation du foncier, mafia des fonciers route de Bakaria Tébessa [Yacine Omar 09/03/2015]

-Politique de construction des logements répondirent des préoccupations à caractère essentiellement quantitatif et économique (la croissance urbaine comme résultat de l'accroissement de la population).

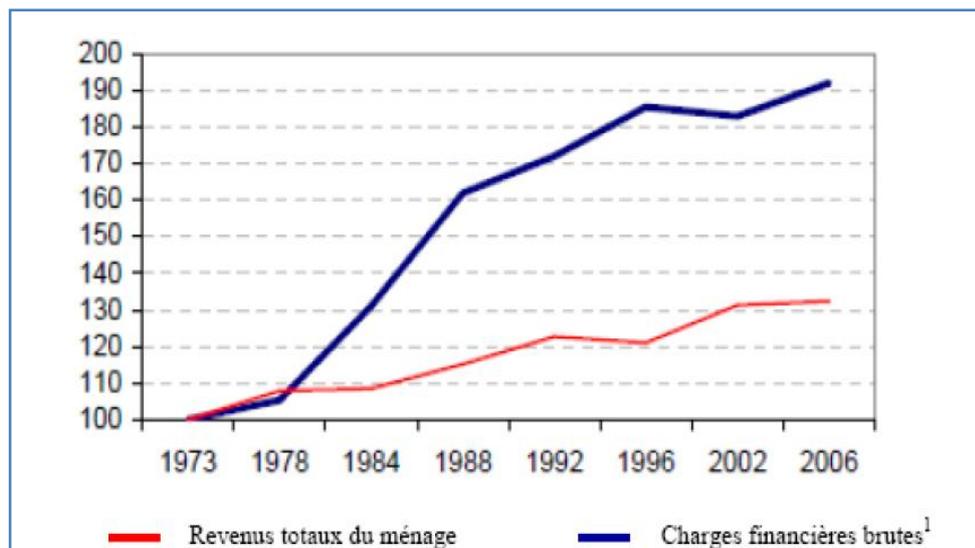


Figure 5: l'évolution des revenus et le prix de logement d'après n France [Zouheir Lafhaje 2009-2010]

-Les changements permanents de notre mode de vie et notre besoin socio-économiques. (Les plans proposés et le practice social).

-Mauvaise qualité architecturale dans les constructions individuelles par apport le collectifs.



Figure 6: habitats participatif cité Affak [états actuel]

- La diversité social et l'obligation de la mixité social, pour transmettre les traditions sociale aux nous enfants.
- Mal gestion énergétique et les risque de fin de la source énergétique traditionnelle (pétrole + gaz naturelle).
- Risques industriels et risques naturels (l'impact de l'industrie sur l'environnement).
- La pollution et la qualité de l'air (les zones industrielles dans les zones habitables)
- Démolition perspective urbaine et la mal l'intégration avec l'environnement naturel ou artificielle.

-Donc, dans cette étude en va rechercher une méthode pour Insérer les avantages d'habitat individuel (confort, Indépendance et intimité ...) dans le support d'habitat collectif (densité et urbanité ...) Jusqu'à ce que nous obtenons un nouvel type d'habitats exercé, qualifié et permanent, dans une manière professionnel et équilibre entre habitats dense et développements urbaine durable.



Figure 7: habitats collectif R+7[Zac de bonne,2008]



Figure 8: habitats individuelles [Chantepie 35]

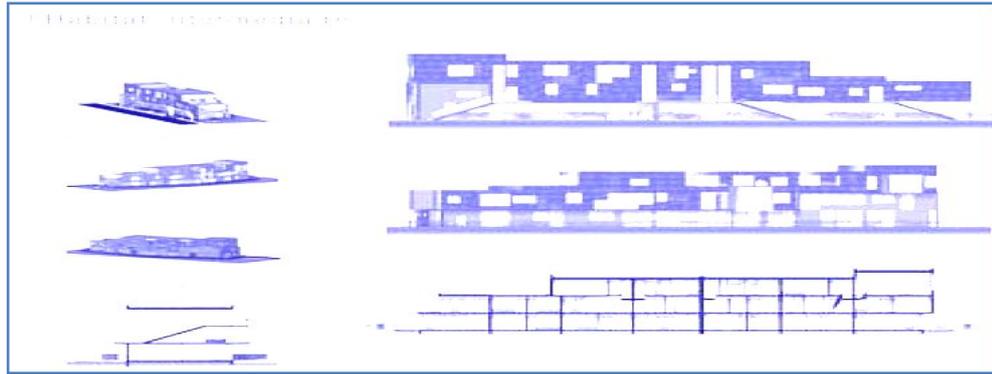


Figure 9: Entre le collectif et l'individuelle projet master 1 s8 école d'architecture de Lyon(ENSA) [sahraoui B 2008]

Donc partir de ces constats, plusieurs questions méritent d'être poser :

- Comment faire évoluer cet habitat en fonction des modes de vie de ses occupants ?
- Comment faire évoluer cet habitat pour répondre aux besoins socio-économique ?
- Comment rationaliser la consommation du foncier pour maîtriser l'étalement urbain, surtout dans le domaine de l'habitat ?

-Comment peut-on prendre en considération la question de la densité dans le domaine de l'habitat dans le contexte du développement durable ? Et dans quel intervalle la densité accompagner les développements urbains durables ?

-Comment concilier l'évolution de l'urbanisation accélérée actuelle et un cadre de vie agréable pour les générations futures ?

Enfin, quelle est le mode d'habitat le plus efficace, pour répondre aux exigences d'un développement urbain durable ?

III) OBJECTIF DE RECHERCH :

L'objectif de notre travail est la contribution à l'élaboration d'un nouveau type d'habitat qui est enfoncé entre les deux types d'habitat (habitat collectif et l'habitat individuelle) au même temps réponde au besoin socio-économique, ce type c'est l'habitat intermédiaire. Pour convaincre l'ancien habitant de logements collectifs et l'habitant du logement individuel vers l'habitat intermédiaire (un cadre de vie plus agréable, la mixité sociale et fonctionnelle...etc.), pour cela plusieurs objectifs sont tracés :

-Évoluer l'habitat intermédiaire Selon le caractère de la durabilité pour construire la ville de demain et préserver notre environnement.

-Améliorer le cadre de vie d'habitants par un projet d'habitats intermédiaire.

-Maîtriser l'étalement urbain par la densification d'habitats

-L'application de notions du développement urbain durable d'habitat pour répondre au besoin socio-économique.

Prendre en considération tous les indicateurs de densité et les notions de durabilité pour changer notre ville selon les critères d'une ville durable, à travers ce la forme urbaine de cet d'habitat.

IV) STRUCTURE DE MEMOIRE

PARTIE I : L'ETAT DE L'ART	HABITAT	Définition des déferents termes de l'habitas et les topologies de l'habitat, étude ce thème en Algérie et les différents politique appliquant dans ce domaine.
	DENSITE URBAIN	En explique de certaines définitions de densité dans les déferents domaines, leur indicateur et ces rôles dans l'évolution de l'habitat. La forme urbaine et son relation avec les densités urbaines.
	DEVLOPEMENT URBAIN DURABLE	Définir les développements urbains durables et ces principaux piliers. On identifier la relation entre la densité et les développements durable a travée la forme urbaine. Définir l'habitat intermédiaire, son réglementation et ces formes Différents
PARTIE II : LES CAS D'ETUDE	HABITAT SEMI- COLLECTIF	Présentation d'un analyse critique d'un exemple de l'habitat semi collectif et ces donnés morphologiques et spatiales, les façades, et la différence entre ce type et l'habitat intermédiaire.
	HABITAT INTERMEDIAIRE	Présentation d'un projet en cour de l'habitat intermédiaire, et ces caractéristiques urbaine et architecturales. Identifier les points faibles dans notre conception d'habitats

CHAPITRE I : HABITAT

CHAPITRE 01 : HABITAT

1-1) Définition de l'habitat :

Selon Larousse : « Lieu habité par une population ; ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (formes, emplacement, groupement des individus) ; l'ensemble des conditions relatives à l'habitation amélioration de l'habitat ».

Selon CHRISTIAN NOBERG SHULZ : « Le thème habitat est quelque chose de plus que d'avoir un toit et un certain nombre de mètre carrés à sa disposition ».

Selon J. Ion : l'habitat « contient en lui-même toute l'articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social ». ¹

Habitat : nom masculin ; Partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vivent un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces.

- Ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.) l'habitat rural, urbain. ²

- Habitat : C'est un groupe qui constitue la base du logement, le long de ses extensions extérieures, ainsi que les équipements de proximité.

- L'habitat est un terme plus grand, c'est la composition de plusieurs équipements avec le cadre bâtis et l'espace extérieur (espace vert, parking...). ³

- Le terme définit généralement le lieu où s'établit et réside une communauté (Logement).

- Partie d'un tout qui comporte également des espaces de rencontre et de travail, point de convergence de voies de communication. ⁴

Donc on va définir l'habitat : L'habitat c'est une unité plus grande et plus complexe qui permet de expliquer le mode de vie de son habitants et l'organisation par l'homme qui se compose par un grand ensemble des exigences relatives à l'habitation pour ordonner l'habitat l'homme, c'est l'ensemble formé par les logements et ses prolongements extérieurs les équipements et les lieux de travail secondaire et tertiaire.

- Il est toute l'aire que fréquente un individu, (circule, travaille, divertisse, mange, repose dort etc.).

¹ - L'habitat urbain collectif et forme urbaine p13

² - <http://fr.answers.com/topic/habitat-69>

³ - Mémoire de fin d'étude master habitats durable 2011 (Constantine)

⁴ - <http://hls-dhs-dss.ch/textes/f/F7854.php?PHPSESSID=157a8b984dbd8696f9a240110934aac1>

1-2) Définition de l'habitation:

Habitation : Action d'habiter: les conditions d'habitation. Lieu où l'on habite.

[abitasj] nom commun – féminin Construction destinée au logement (vendre une habitation).

-Logement des personnes (des immeubles d'habitation).

-Lieu de résidence habituelle (préférer une habitation en ville) (taxe d'habitation).⁵

Habitation : Élément prédominant de l'habitat, son allure particulier, l'identifie, la notion d'habitation prend des termes complexées, habitation maison, domicile, villa, demeure, résidence, abri, logis, foyer, appartement, ces formes différentes conséquences de l'environnement social et biogéographique ont le même dominateur commun suivant l'habitat c'est l'espace architectonique destiné à une unité familiale.

Donc on va définir l'habitation : La formation d'un cadre de vie agréable avec le bâti, les espaces, l'aménagement, et le contenu des relations sociales et humaines de modèles multi culturelles multi tailles.

-Forme de l'unité résidentielle et des appartements, le nombre de ses chambres et d'autres détails architecturaux.les éléments d'habitation

-Mode de vie et des habitudes de la population : les créations plus au moins importante de lieux et d'espaces de réunion, d'espaces de jeux suivants les particularités de chaque localité.

1-3) Définition de logement maison :

1-3-1) LOGEMENT :

-C'est une espace essentiel aménagée pour s'inscrit les différentes fonctions de vie quotidienne.

-Cette espace couvre uniquement les personnes d'une seul famille ce compose par (le père, la mère, et ses enfants).

-Il peut aussi être occupé par plusieurs noyaux, liés ou non par des biens de parentés, ou par plusieurs personnes isolés.

-C'est une espace (unité) fonctionnelle qui organiser l'espace pour répond aux normes traditionnelles de la société d'une époque.

-C'est une espace qui caractérise par ces dimensions son forme son organisation interne ces niveaux administratif (nombre d'équipements).

⁵-Selon: mémoire d'habitat (encarta dictionnaire).

- « C'est la façon donnée à chacun de vivre l'espace de ses nuits, et de ses jours, tout en côtoyant l'autre de manière variées ».

-C'est l'ensemble des différentes conceptions et des principes d'organisation de l'espace élémentaire assigné à la fonction «habiter».

-«lieu de rencontre privilégié de complexes de significations et de relations»

-Le logement répond à trois fonctions : la protection de l'individu contre le grand vent, la pluie, la neige, le plein soleil, etc., la protection contre des agresseurs tels que les malfaiteurs et la protection de l'intimité contre les indiscrets.⁶



Figure 10 Schéma représentant un logement [L'HABITAT ET L'APPROPRIATION DE L'ESPACE p 25]

1-3-2) MAISON :

- "Entité autonome et individualisée qui a une consistance psychique fondamentale et où s'accomplit et se projette une part essentielle de la vie"

-La maison n'est pas uniquement un bâtiment où l'homme séjourne, elle possède une dimension psychologique et symbolique très forte; c'est un espace vécu, lié à la personnalité de ses habitants.

- " La maison est un rêve qui devient réalité, une fin en soi".

-La maison est un corps d'images qui donne à l'homme des raisons ou des illusions de stabilité. Sans cesse on ré-imagines la réalité : distinguer toutes ces images serait développer une véritable psychologie de la maison."

-La maison possède une âme, elle est à l'image de l'homme qui y vit. L'espace est une prolongation du «moi». Il est vécu et habité par ses occupants.

⁶-Source: L'habitat urbain collectif et forme urbaine p13

-Il est t à la fois souvenirs passés (la maison natale, l’habité l’enfance) et rêves futurs (un moyen d’exister, un refuge, un rêve à accomplir,...).⁷



Figure 11: Schéma représentant une maison [fr.wikimini.org 123dessins. com]

1-4) Typologie de l’habitat :

Les critères de classification	Les types	Définition	commentaire
1-4-1) Le nombre et la superposition des ménagers (selon le type)	L’habitat individuel	<p>-Le type le plus vieux pour unifamilial se trouve particulièrement dans le noyau central de la ville.</p> <p>-Il peut se présenter en deux, trois, ou quatre façades. Et Indépendant complètement dans l’entrée.</p>	<p>-Le type le plus confortable.</p> <p>-Une seule famille.</p> <p>-Certain nombre d’espaces privés.</p> <p>-La densité normative (ces0.6)</p> <p>-L’axé extérieure individuelle.</p> <p>-L’intimité dans le logement</p>

⁷- Source: L’HABITE ET L’APPROPRIATION DE L’ESPAC E p 25

<p>L'habitat collectif</p>	<p>C'est la superposition d'unité d'habitation, Il se trouve en général en zone urbaine. se développe en hauteur au delà de R+4 en général divisés en plusieurs appartements.</p>	<p>-Le type le plus économique. -Elles se présentent sous forme de grandes constructions appelées immeuble. -La mixité des familles et la collectivité de l'espace extérieure</p>
<p>L'habitat collectif</p>	<p>Semi groupement intermédiaire d'habitations le plus grand nombre des qualités de l'habitat individuel : jardin privé, terrasse, garage, entrée.</p>	<p>-Accessibilité indépendante à chaque logement. -Super position ou juxtaposition des logements. -Un nombre de logements superposés.</p>

1-4-2) La Qualité	L'habitat Haut standing	<ul style="list-style-type: none"> -Ce sont des logements disposant d'un excellent confort, situation de luxe. -Ces habitats construits en matériaux dits définitifs. et ne sont pas soumises à des mesures générales mais seulement contrôlées par le niveau de vie et le mode de vie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces habitats présentent le degré final de confort. -Un habitat individuelle ou semi collectifs. - Un habitat moderne avec des matériaux très cher. -Ne sont pas soumises à des mesures générales.
	L'habitat Moyen standing	<ul style="list-style-type: none"> -Ce sont des logements disposant d'un moyen confort, -Ces habitats construits en matériaux connu -Ce qui signifie qu'il est soumis à un bon état de confort et de normes de bien-être. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces types très existant par apport de l'autre. -Il existe donc un grand déficit en matière des logements destinés à la classe moyenne. - Un bon état de confort.
	L'habitat Faible standing	<ul style="list-style-type: none"> -Ce sont des logements constituant le mode principal des gens à revenus bas que l'état aide considérablement. -Fournit seulement les Conditions nécessaires pour vivre, ce qui signifie qu'il est soumis à des normes minimales de confort. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces habitats présentent le degré bas de confort. - Ces habitats non planifié (habitat individuel). -Habitat a mal planification (plan type) -Conditions nécessaires pour vivre.

1-4-3) Le type et la position	L'habitat Urbain	<ul style="list-style-type: none"> -L'habitat urbain désigne tout ce qui est relatif au logement en ville. -Les anciens Quartiers offrent des conditions Intéressantes d'habitat, du fait de la Proximité des services, de la diversité Sociale, du potentiel d'appropriation Spatiale du 	<ul style="list-style-type: none"> -Situé au cœur de la ville et dans les anciens Quartiers. -Des conditions Intéressantes. d'habitat. -La Proximité des services et la diversité Sociale.
	L'habitat Rural	<ul style="list-style-type: none"> -Il ne s'agit pas uniquement de l'habitat ayant une fonction paysanne, c'est-à-dire conçu en vue d'une exploitation agricole, mais aussi d'un type d'habitat qui répond à toute fonction parfaite entre l'homme et l'acte de bâtir. 	<ul style="list-style-type: none"> -Il manque des éléments de cohésion sociale. -Issu de territoire individualiste, économe, le paysan a imprégné son habitat de ses propres valeurs. -C'est un habitat qui cherche à approcher le site avec respect L'environnement.

1-4-4) Mode de financement	L’habitat Social	<p>-Est considéré comme logement social tout logement financé totalement par les fonds du trésor public ou sur le budget de l’état.</p> <p>-Les loyers pratiqués sur ce type de logements sont caractérisés par des pris administrés depuis 1993. ce sont des logements destinés aux personnes ayant de faibles revenus mensuels.</p>	<p>-Le logement social est destiné aux couches de population vivant dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer trop élevé encore moins de postuler l’acquisition d’un logement. Il répond à une typologie particulière en matière de surface habitable (60 m² pour un f3)).</p>
	L’habitat promotionnel	<p>-La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national.</p> <p>-Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales. conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.</p>	<p>-Les opérations de promotion immobilière doivent favoriser l’habitat de collectif et semi collectif, particulière en milieu urbain. Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.</p>

	<p>L'habitat participatif</p>	<p>-Des logements aidés doivent avoir une consistance physique moyenne de 40 m2 (entre 50-70 m2) habitable. Ce logt réalise en acquis grâce à une aide de l'état dite aide à l'accession à la propriété en application du décret exécutif 94-308 de l'octobre 1994.</p>	<p>-Il peut être réalisé en acquis dans le cadre d'un programme de logement collectifs, semi collectifs ou en individuels. -Le coût de logement ne doit pas excéder 1.600.000DA.</p>
	<p>L'habitat évolutif</p>	<p>- Le logement évolutif est une forme d'aide que l'état accorde au ménage a revenus moyens leurs permettant l'accession a la propriété du logement. -Habitat qui se développe et croît. La construction des maisons avec une planification rigoureuse qui sont a la basse de son niveau de vie élevée.</p>	<p>-Ne pas avoir bénéficié d'un logement social. - Les conditions actuelles d'habitation. - Les fonds propres du bénéficiaire et sa capacité à mobiliser un apport financier initial. -La situation familiale.</p>

	<p>L'habitat</p> <p>La location-vente :</p>	<p>-Ce type de logement constitue un nouveau segment d'offre de logement, institué à la faveur du décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001. fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur le fonds publics.</p>	<p>-Chaque programme de location vente se compose de 50% F3 et 50% F4.</p> <p>-La surface des logements et fixée 70m² pour F3 et 85m² pour les F4- Construction ou l'acquisition d'un logement, justifiant d'un revenu n'excédent pas cinq fois le SMNG soit 40.000DA/mois.</p>
--	---	---	---

1-5) L'HABITAT EN ALGERIE

1-5-1) Histoire de l'habitat en Algérie:

-1830-1954:Renouvellement des fondations architecturales sous la forme de l'architecture européenne existante puis.

-1900-1954:Pendant cette période, l'architecture algérienne a adopté le style (néo-mauresque) dans divers types de l'architecture, y compris la construction de logements sur l'adoption.

Tradition d'éléments locaux islamiques sur la décoration extérieure, avec l'utilisation d'arcs et de dômes et les minarets ".

1-5-2) Caractère de l'habitat de ce période ;

-L'utilisation de hall centrale (l'influence de l'architecture musulman).

-Sur le plan verticale : la présence de la cage d'escalier.

-Implanté en milieu d'îlot avec de vastes espaces libres en pied d'immeuble, des maisons de ville à l'alignement sur rue, implantées sur un parcellaire étroit et des bâtiments collectifs ou semi-collectifs à l'alignement sur rue, organisés autour d'un cœur d'îlot paysager. Ces trois formes urbaines différentes ont pourtant une même densité à l'îlot.

- Les dégagements et grandes fenêtres pour la respiration et l'éclairage naturel (l'architecture française).⁸



Figure 12: habitat musulman en Algérie [fr.wikipediat org]

1-5-3) Le Plan de développement économique et social en Algérie :

-Ou Plan de Constantine 1959-1963 : Est un programme économique élaboré par le gouvernement français en 1958, après l'arrivée au pouvoir du général De Gaulle.

-Les principaux objectifs fixés par ce plan sont :

-La construction de 200 000 logements, permettant d'héberger 1 million de personnes.

-14.000 dans la catégorie supérieure aux normes (HLM)

-62.000 (HLM) ou logées

-71.000 de type « million »

-6300 du type semi urbain

-La redistribution de 250 000 hectares de terres agricoles.⁹

-Distribution des algériens en fonction de la qualité du logement en 1960 : 24.72 % (43.900 p) vie dans les Gourbis et construction très sommaires.

-61.000 personnes vies dans Bidonvilles en dur

-20.7 % (66.800.p) vie dans Maisons arabes traditionnelles.

-2.3 % (4.100.p) vie dans Cite de recasement.

-2.6 % (4.700.p) vie dans Cite évolutive.

-1% (21.800.p) vie dans Logements européens.

⁸ -rendu d'habitats François Beguin Arabisation-1830-1950, Paris, Ed. Dunod 1983

⁹ -Daniel Lefeuvre Chère Algérie, la France et sa colonie (1930-1962), Flammarion, 2005, 512 p. (ISBN 2082105016)

-2.2 % (3.900.p) vie dans Immeubles Collectifs villas Maisons IN

1-5-4) LA politique d'habitat de l'Algérie indépendante :

- Au lendemain de l'indépendance, les biens vacants (logement abandonnés par les européens) ne peut guère satisfaire les besoins de la population Algérienne, les pouvoirs publics prévoir 75000 logements dans les villes est environ 65000 logements dans des milieux ruraux.

-La période 1970-1973 (plan quadriennal) :

Programme urbain : Fourniture de 45000 logements pendant la période (seulement 18000 logements sou réalisent)

Programme rural : Réalisation 40.000 logements pendant la période (seulement 24000 logements ont été édifiés) avec la participation de la population dans le cadre de l'auto construction.

-La période 1974-1977 (2ème plan quadriennal) :

Habitat Urbain : Lancement de 100.000 logements, nouveaux livraison de 90000 logements.

Habitat rural : Les pouvoirs publics visent dans le cadre de révolution.

-Agraire la réalisation de 1000 village agricoles mais au pin du programme quelque 105 villages (VSA) qui ont été édifiés dans le même plan, ils ont prévu :

- La construction de 40.000 logements dans le cadre d'auto construction

-La construction de 20.000 logements ruraux dans le cadre de l'extension des villages existants.

-La période 1979-1987(période d'inter plan et quinquennal 1980-1984) :

- L'investissement dans l'habitat promotionnelle passé a 2.7 Milliards de DA malgré les efforts déployés depuis 1962, la situation ne cesse des aggraver et le problème du logement reste l'une des préoccupations des pouvoirs publics, l'exode rurale est devoret déséquilibre de répartition spatiale de la population Algérienne : cela amené une certaine couche social a habiter des bidonvilles a la périphérie des villes dans la condition précaire en l'absence de commodités de vie. De l'autre coté l'explosion démographique « baby boom » apparaît comme un destin incontournable dans les villes est les zones rurales.

1-6) Conclusion :

D'après l'étude théorique de l'habitat typologie et l'évolution international et l'étude local de cet thème(en Algérie) on a détecté qui la présence de type axiale de l'habitat dans le monde individuelle pour le maximum de confort et le collectif pour l'économie foncier et financière, et un troisième axe qui apparent dans l'habitat semi-collectif pour l'équilibre entre les deux principale, certain avantage de l'individuelles a approcher dans le cadre de l'habitats collectif sur le titre de l'urbanisation.

-Donc ce type apparenté comme une solution efficace pour la mixité entre l'habitat individuel et l'habitat collectif :

- Accessibilité indépendante à chaque habitat.
- Super position ou juxtaposition des logements dans la même parcelle.
- Gestion acceptable de foncier.
- Aménagements d'espaces non bati.et structuration des espaces public et mitoyenne.

- Mais ce type d'habitats présenté plusieurs problème dans la coté social (mixité social et la diversité des pratiques social), et en niveau de la durabilité et la qualité architecturale dans période qui se demande l'application de termes de durabilité dans notre habitats pour accompagner l'évolution de l'habitat sous l'encadrement du développement durable.

-Enfin : on trouve l'habitat semi-collectif comme un début pour rependent aux besoins socio-économiques.qui permet une grand quantité avec la parfait de qualité architecturale et urbanistique.

-Pour cette solution on va étudier la densité dans l'habitat pour métrise l'étalement urbain intégration de cet type avec les paysages naturels :

- Ce quoi la densité et la densité urbain ?
- Dans quelles échelles on appliquant la densité ?
- quelles est les objectif et les inconvénients de la densité urbain dans l'objet d'habitats ?
- Comment évolué la forme urbain par l'emploi de tous les indicateur des densités ?

Chapitre II : LA DENSITE URBAINE

CHAPITRE 02 : LA DENSITE URBAINE

La densité peut se définir de manière primaire comme un élément qui a la caractéristique principale d'être compacte.

-La densité apparaît comme multiple. Il existe au tant de définitions, que d'indicateurs ou d'acteurs et d'usagers de l'espace. On peut d'ores et déjà noter qu'il n'existe pas d'indicateur global permettant de rendre compte de la perception de la densité par l'être humain ni de la variété des réalités qu'elle recouvre.

2-1) Définition La densité urbaine :

2-1-1) La densité géographie :

Dans le vocabulaire géographique, la densité rapport entre un élément chiffrable (habitant occuper m^2 de surface) et la surface d'un espace de référence (hectare, km^2). Les géographes emploient exceptionnellement le terme de densité pour parler de la population ainsi que de l'intensité de l'occupation de l'homme sur une région. En plus de ça, ils s'opposent la densité brute et la densité nette.

2-1-1-1) La densité brute :

Exprime le rapport entre la population et la composition d'endroit national, Cette mesure est globalisante et ne donne pas véritablement une aperçu de l'intensité de la population attendu que celui-ci n'est ni continu, ni homogène sur le territoire.

De fait, il faut judicieux de finir cette donnée par la densité nette.

2-1-1-2) La densité nette :

Compare la population au rapport du territoire assurément occupé.

-En Algérie, la densité brute de la population est de $100\text{hab}/\text{km}^2$ et la densité nette est de $120\text{hab}/\text{km}$.

2-1-2) La densité en urbanisme :

En urbanisme, l'instrument réglementaire par idéal est le coefficient d'occupation du sol (COS). Mais il existe d'autres mécanismes permettant d'établir des indices de densité.

-Le COS permet de définir un droit à bâtir sur une parcelle. Il est la densité de construction rendue possible par l'application de l'article 14 du règlement du document de planification opposable.

-A partir du assemblage des articles 14(potentialités d'occuper le sol), 15 (dépassement du COS), 9 (CES) et 10 (hauteur des constructions) de ces règlements qui génèrent la densité de la forme urbaine. A côté du COS, le calcule la densité bâtie réel c'est-à-dire qu'elle se rapporte à ce qui existe sur le terrain. Donc, elle reflète notre sensation de la densité urbaine.

-La densité bâtie en urbanisme c'est le rapport entre le coefficient d'emprise au sol (CES) totale des bâtiments et la surface de l'îlot sur lequel ils sont occupés, assister par le nombre moyen de niveau, on peut spécifier en urbanisme une densité brute et une densité nette. La séparation proviendra de la surface de référence choisie par les urbanistes.

2-1-2-1) La densité brute :

Prend en considération l'ensemble des régions considéré sans aucune élimination comme les équipements collectifs, les espaces extérieure, les réseaux VRD, En activité du tissu urbain, la densité peut varier largement.

2-1-2-2) La densité nette :

Ne prend en considération que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise au sol de la construction, espace libre à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot de référence, voirie interne.¹⁰

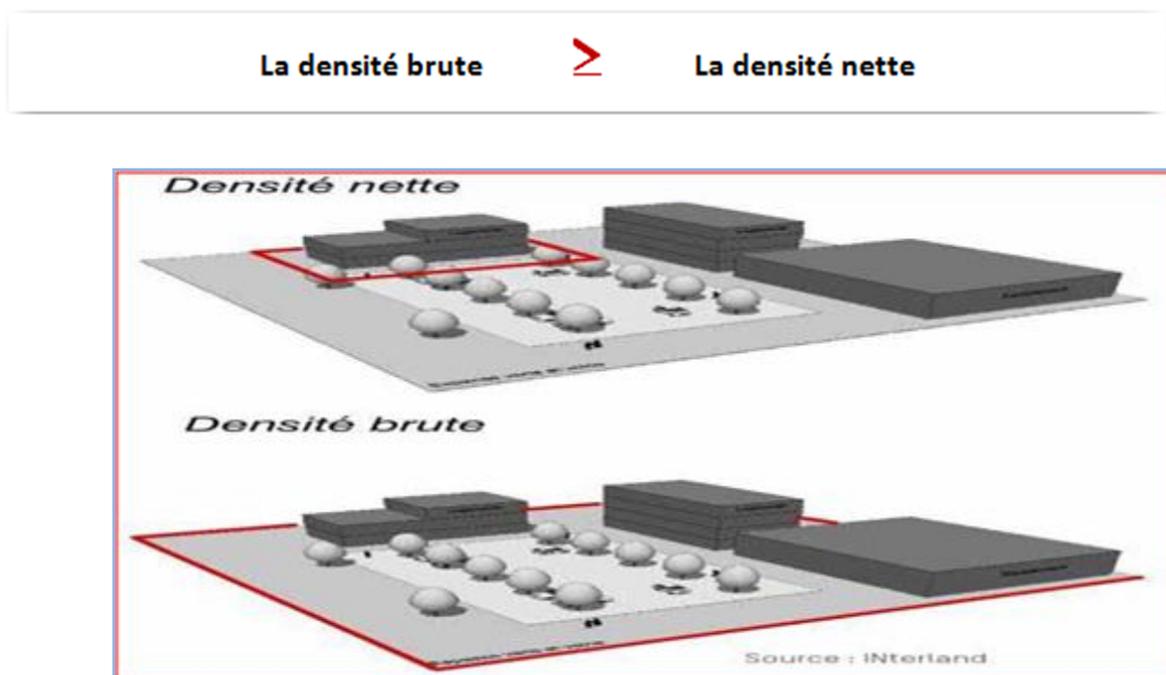


Figure 13: schéma représentée la densité nette et la densité brute[SEMINAIRE PLH DU 5 NOVEMBRE 2010]

¹⁰ - les cahiers de l'Oise n 106 –avril 2008

2-1-3) La densité dans la planification urbaine :

Dans l'aménagement du territoire, la notion de la densité peut prendre en considération de nombreux d'évolution comme les groupements de population, l'intensité de l'activité économique, le rapport d'emplois présents, et la densité du bâti, le nombre de logements, le rapport entre espaces verts et d'espaces publics, l'espace destiné aux voiries, etc. L'assemblage de ces différentes données permet une alarme plus grande du concept de densité.

2-1-3-1) La densité résidentielle :

Il permet de donner une modération de l'occupation du sol par le logement. La densité résidentielle rapporte entre le nombre de logements et la surface en hectare. Cette donnée peut apparaître comme un indicateur pour établir les besoins en équipements et en infrastructures.

$$\text{Densité résidentielle} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{Surface considérée (ha ou km}^2\text{)}}$$

2-1-3-2) La densité d'emplois :

Permet d'identifier les espaces qui concentrent le plus d'emplois. Elle rapporte le nombre d'emplois par rapport à un hectare. Certaines analyses permettent même de définir le type d'activités représentées (activités, industrielles, activités bancaires,...).

$$\text{Densité d'emplois} = \frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{Surface considérée (ha ou km}^2\text{)}}$$

2-1-3-3) La densité d'activités humaines :

Rapport de la densité d'occuper d'un espace. Elle est expliqué le rapport entre le nombre d'habitants et l'emploi présents sur un hectare. Cette densité permet de connaître le nombre d'habitants représentant un espace donné et l'usage fait de cet espace. Ce ratio permet de repérer les effets de centralité.¹¹

$$\text{Densité de population} = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{Surface considérée (ha ou km}^2\text{)}}$$

¹¹ Selon INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ILE DE France Directeur Général, Monsieur Jean pierre Du Division Aménagement de l'Espace, directeur François Dugny.

-Le terme de concentration ne relève alors pas des notions de réunion, de convergence, d'assemblage, mais a une notion négative. L'utilisation du terme de densité mérite une détermination de la définition conventionnel et permet de traiter de données variés : chaque spécialiste a sa définition de la densité.

-Densité : l'espace non bâti doit être pris en compte puisqu'il est dominant.¹²

2-2) L'échelle de la densité :

2-2-1) L'échelle de la densité nette :

C'est l'échelle d'assiette qui est celle des plans d'occupation des sols (POS). Elle s'explique par rapport d'une surface bâtie et d'un terrain de base. En pratique ce terrain correspond à un parti de sol cadastré, admissible, affectée à un propriétaire. Par extension il peut s'agir d'un lot efficient ou d'un groupement des lots ou des parcelles regroupés au sein d'un même locale (îlot).



Figure 14: la densité en niveau de parcelle [wikipedia.dessin 123]

2-2-2) L'échelle de la densité brute :

C'est l'échelle du quartier qui permet de prendre en compte le rapport entre l'espace public et l'espace privé de l'îlot.

-La taille et la structure des îlots sont le produit d'une composition urbaine et d'une organisation de l'espace public dont la cohérence commence à apparaître à cette échelle.

¹² -Les Cahiers du Développement Urbain Durable octobre 2006.



Figure 15:la densité en niveau de l'ilot[wikipidia dessin 123]

2-2-3) L'échelle de la ville :

Les calculs de densité urbaine seraient incomplets s'ils se limitaient aux quartiers. Certains grands équipements tels que l'université, ou l'hôpital ne peuvent être pris en considération qu'à l'échelle d'une ville ou d'une grande agglomération. De même les boulevards ou les grands jardins font parties de l'image de la ville et ne sont estimables qu'à cette échelle.



Figure 16:la densité a l'échelle de la ville[wikipidiat.orgdessin 123]

2-3) Les indicateurs de densité et la forme urbaine

2-3-1) Le coefficient d'occupation des sols ou COS :

Le coefficient d'occupation du sol qui définit la densité de construction est le rapport exposant entre le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.¹³

-Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé parmi les communes et détermine la surface constructible par rapport à la surface du terrain, le COS fixe la densité

¹³ - Premier alinéa de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme

maximale de bâtiment autorisée pour occuper dans un terrain, il est possible pour renforcer ce coefficient par la surface du terrain, le COS est fixé par l'article 14 du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de votre commune.

2-3-1-1) la fonction du COS :

Le COS permet d'appuyer une authentique politique d'incitation du foncière, a la fonction d'améliorer des objectifs de la collectivité : un COS élevé approuvera à la construction et à la densification, tandis qu'un COS faible permettra de maintenir un espace voisin de son état naturel, et de sauvegarder la qualité paysagère, il peut également permettre de constituer des réserves foncières.

2-3-1-2) Le "COS" aux termes de la législation urbaine en Algérie :

Aux termes de la législation urbaine en Algérie¹ le coefficient d'occupation du sol définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti. La densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées des communes, exprimée par le rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle (ou COS) est égal à 1.¹⁴

-Modes de calcul : Le COS ne permet pas de maîtriser la forme urbaine (volume bâti). Il faut alors introduire, au Minimum, les notions de hauteur et d'emprise au sol.

$$DB = \frac{\text{Emprise au sol du bâti} \times \text{hauteur moyenne}}{\text{Surface de l'îlot}} \\ \text{COS} = \frac{\text{Surface constructible}}{\text{Surface de parcelle}}$$

-Le COS b (brut) est déterminé par la règle suivante :

$$\text{COS} = \frac{\text{Cos n corrige} \times \text{SFR}}{\text{SF} + (\text{COEQ} + \text{COAI}) \times \text{COS n corrige} \times \text{SF}}$$

¹⁴ -HATTAB & M. ZIANE Chargés de cours, chargés de recherches, Laboratoire de géographie et Aménagement du territoire, FSTGAT-USTHB. Bp: 32 El Alia, Bab Ezzouar, 16111-Alger, Algérie.

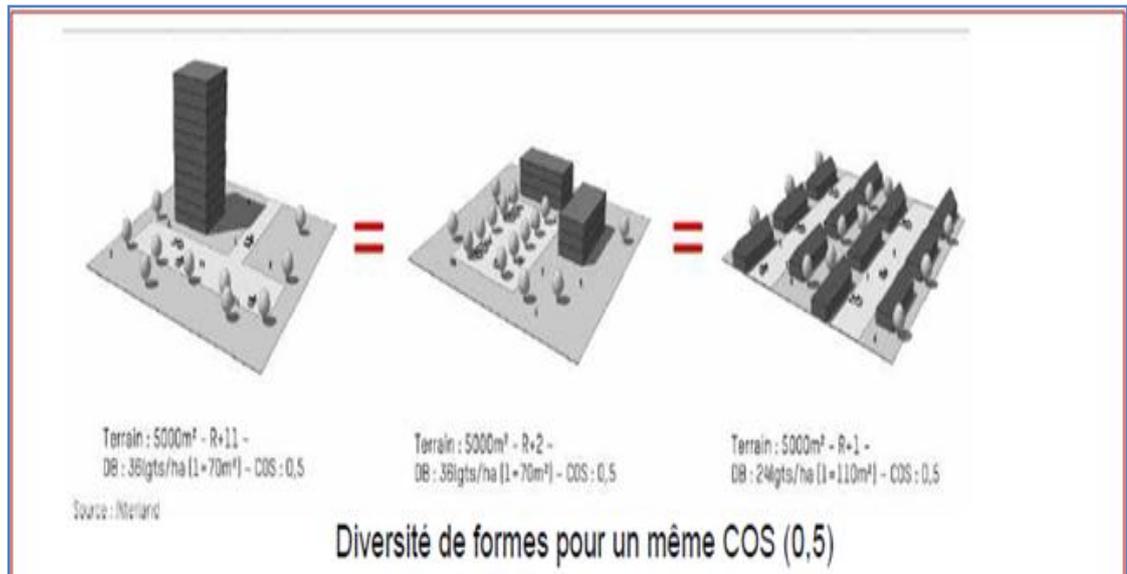


Figure 17:la diversité de formes pour la même densité[SEMINAIRE PLH DU 5 NOVEMBRE 2010]

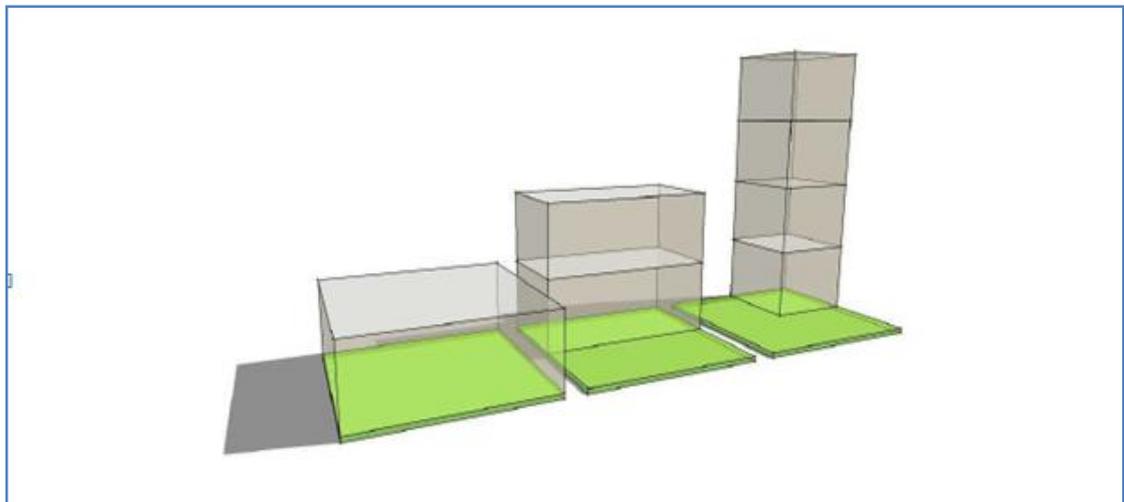


Figure 18:3 formes urbaine pour le même cos 1[Densité : étude transversale de l'évolution de la forme urbaine d'un quartier de grands ensembles. Entre Arguments environnementaux et perceptions habitantes (Matthieu Adam)]

2-3-2) Le coefficient d'emprise de sol :

Le coefficient d'emprise au sol est un coefficient fourni par l'administrateur permettant de expliquer la surface constructible de chaque parcelle ou de préférence l'impact en termes de surface, le CES, peut être différent sur deux parcelles dans le même ilot.

-Le C.E.S. est une manière de limiter l'occupation totale d'une parcelle, le C.E.S. ou Coefficient d'Emprise au Sol est exercé pour conserver des espaces non bâti (espace verts).

-Le CES est très souvent assemblé à la définition d'une surface minimale d'espaces verts de pleine terre (1m de hauteur au minimum) à conserver sur la parcelle.

-Sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus. L'emprise au sol s'exprime en m² : il s'agit d'une aire.

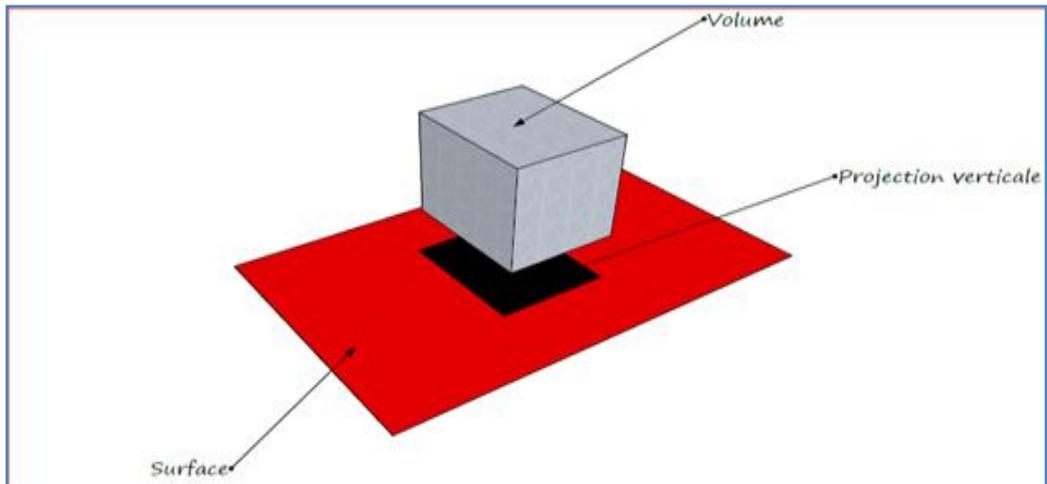


Figure 19:l'emprise d'espace (sol) par un volume(CES)

Source : Document extrait du site : www.urbinfos.com

IMPORTANT : tous les éléments en saillie d'un bâtiment peuvent former de l'emprise au sol.

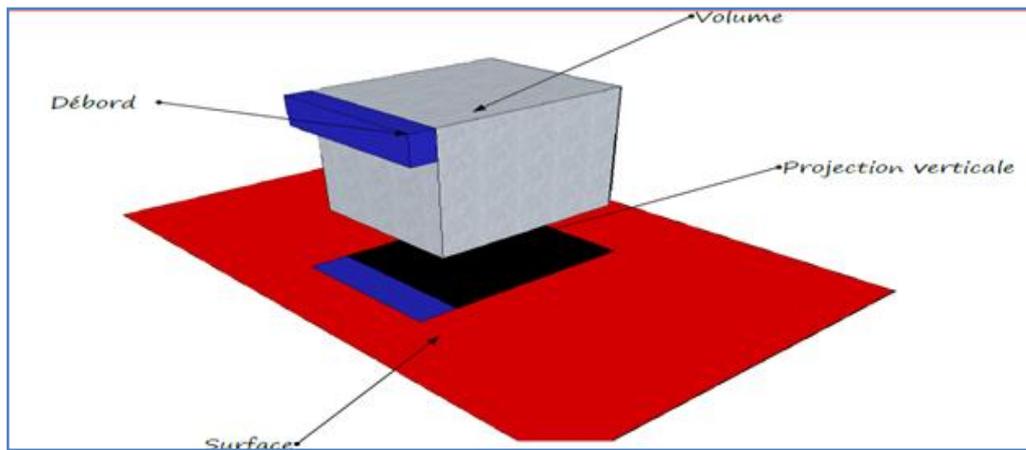


Figure 20:l'emprise d'espace (sol) par un volume avec un débord (CES)

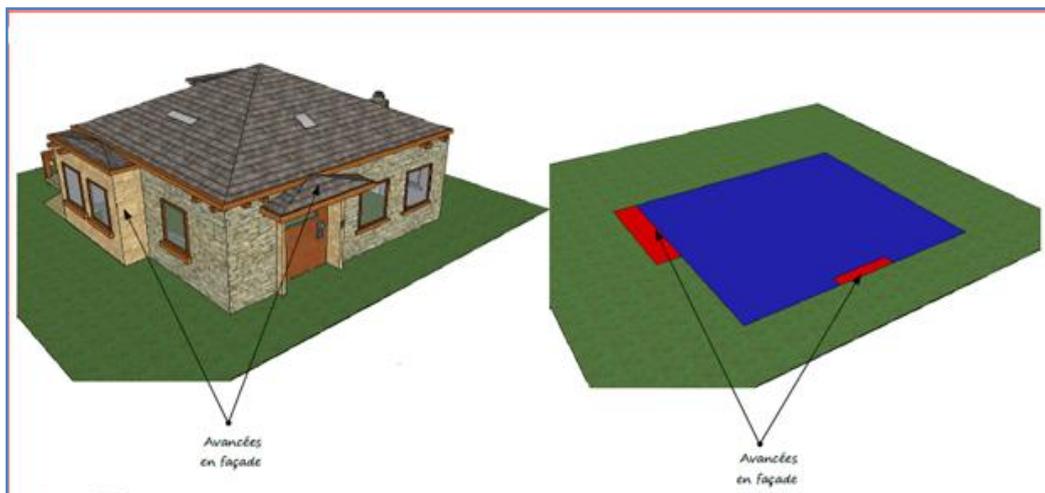


Figure13 : schéma présenter l'emprise de sol par l'habitat

2-3-2-1) Méthode de calcul simple de l'emprise au sol :

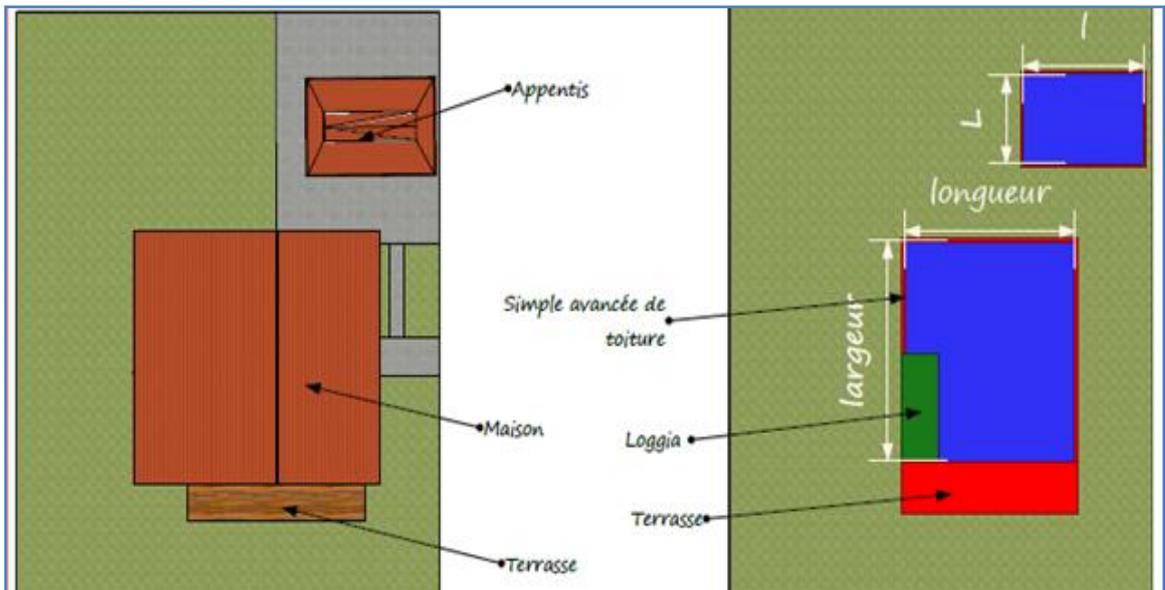


Figure 21: les éléments qui entrent dans la calcul de CES

Source : Document extrait du site : www.urbinfos.com

-L x l = aire formée par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus, en prenant en compte l'épaisseur des murs)

-Eléments de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos, Exemples : Avancées en façade (Balcons, Coursives, Loggias ...)

EMPRISE AU SOL =

-Surface au sol occupé par la construction + Tous les débords, surplombs ou Surfaces couvertes + Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en Façade) et terrasses de plain pied si découvertes.

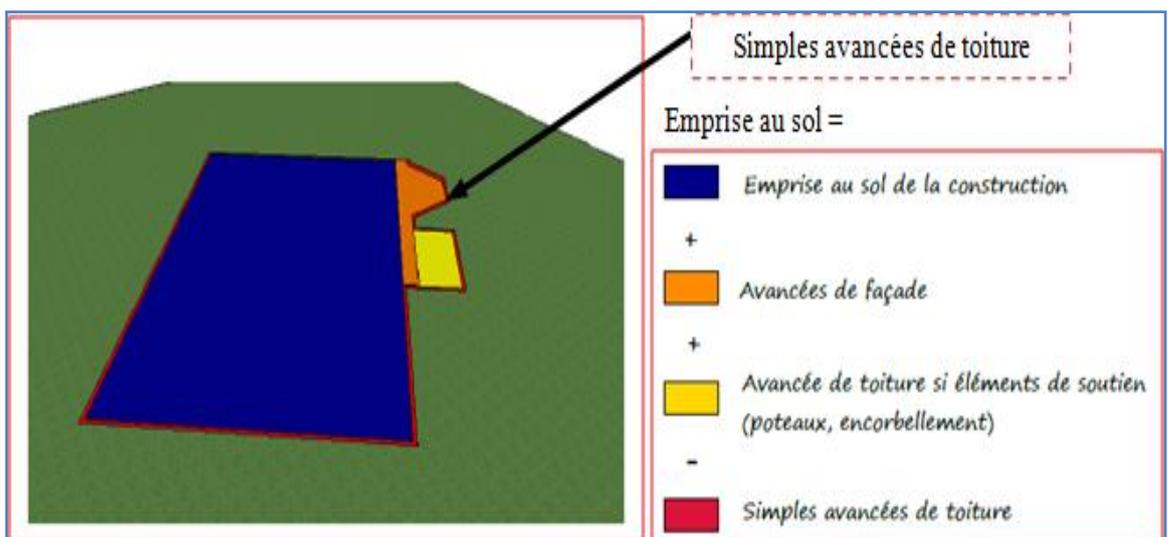


Figure 22: la méthode pour calculer l'emprise de sole

Source : selon document extrait du site www.urbinfos.com

2-3-3) Surface hors œuvre brute (SHOB) et le Surface hors œuvre nette (SHON) :

La surface hors œuvre brute, SHOB, indique la masse des surfaces de plancher de chaque niveau des bâtiments, calculées hors l'extérieur des murs.

-La surface hors œuvre nette d'un bâtiment, SHON, est obtenue par remise de divers éléments de surface de la SHOB.

IMPORTANT : La surface à prendre en compte sera la surface de plancher dont un décret précise la définition.¹⁵

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1er mars 2012, à la fois à la surface de Plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors Œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.¹⁶

2-3-3-1) Définitions La surface de plancher :

« La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».¹⁷

-« La surface de plancher de la construction est égale à la total des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu l'extérieure des murs :

-Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur :

¹⁵ - L'article R.112-2 du code de l'urbanisme est modifié.

¹⁶ -Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme NOR : DEVL1202266C p6

¹⁷ -Art. L. 112-1 du code de l'urbanisme

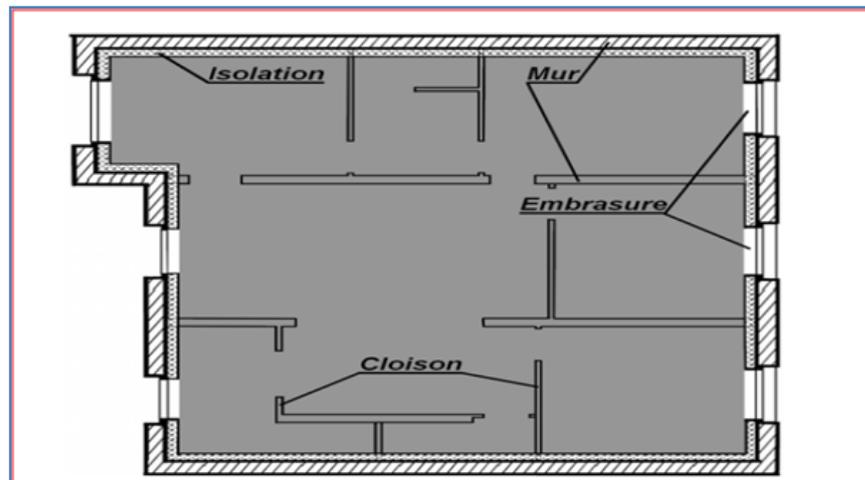


Figure 23:la surface plancher d'une maison (logement) [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme NOR : DEVL1202266C p7]

- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».¹⁸

2-3-3-2) Méthode de Calcul de la surface planchers :

Les éléments non-clos et/ou découverts n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher : balcons, espaces, surfaces sous avancées de toiture.

-La surface de plancher se calcule pour chacun des niveaux d'une construction : sous-sol, étages, combles.

¹⁸ - Art. L. 112-2 du code de l'urbanisme.

-La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur d'une façade vers le nu intérieur de la façade opposée.

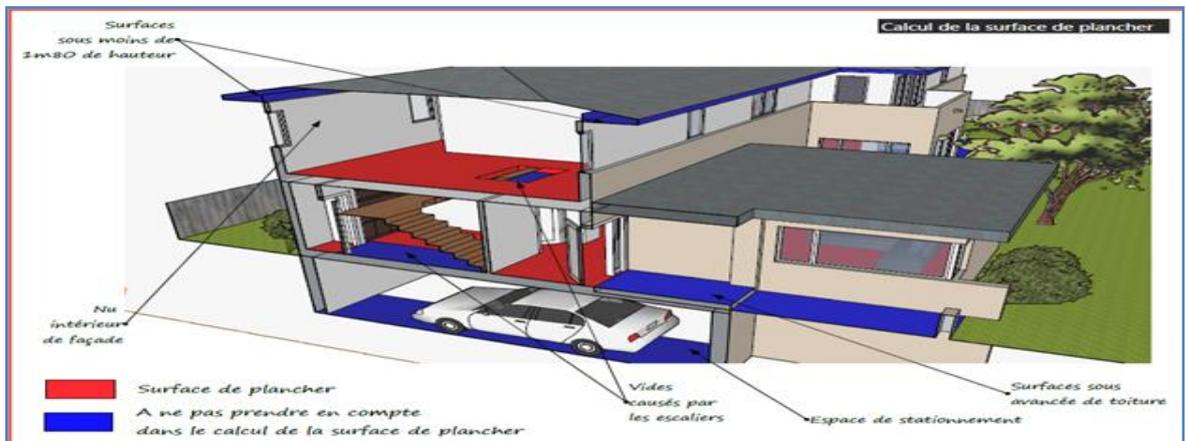


Figure 24:la méthode de calcul de surface plancher

Source : Document extrait du site : www.urbinfos.com

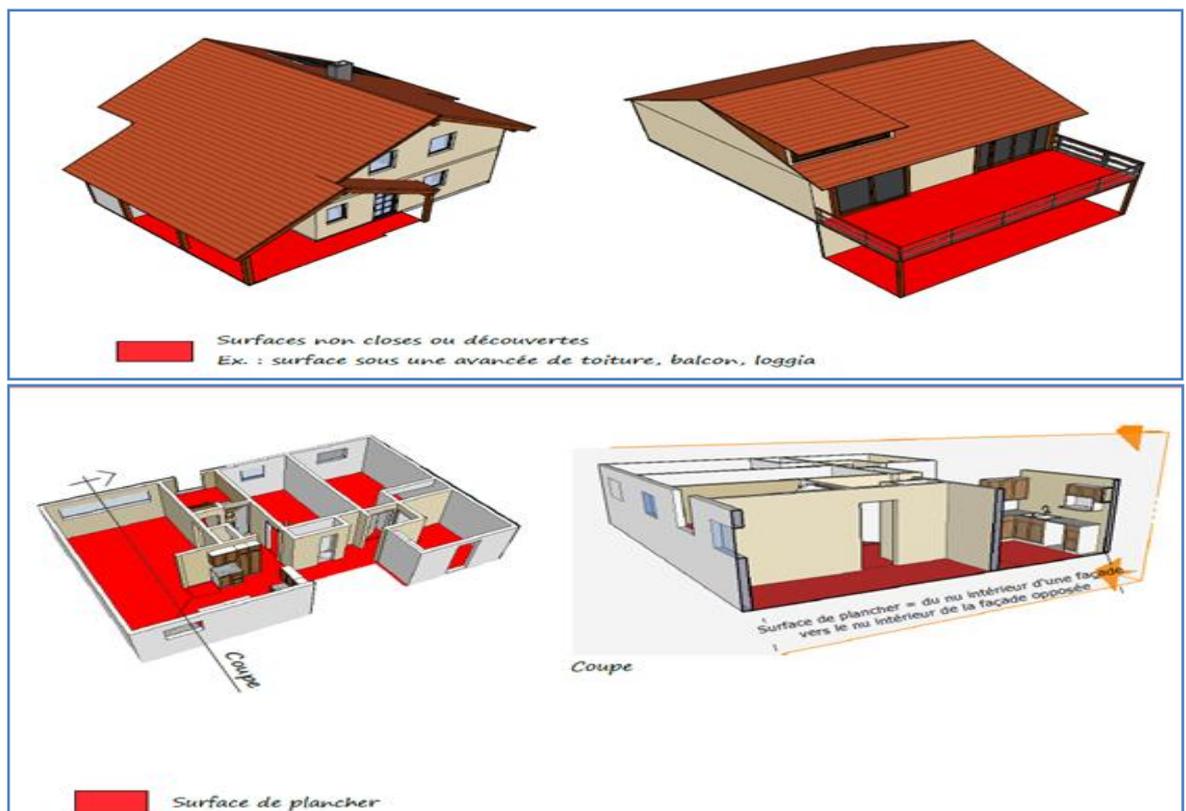


Figure 25:surface plancher et les avancée de toiture

Source : Document extrait du site : www.urbinfos.com

-Le surfaces sous une hauteur inférieure à 1m80 n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher, il en est de même des vides causés par les escaliers.

-Les espaces de stationnement et les aires de combines des véhicules n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher, ils constituent cependant de l'emprise au sol.

-Si des travaux d'extension conduisent à ce qu'un mur extérieur devienne un mur intérieur, son emprise doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction.

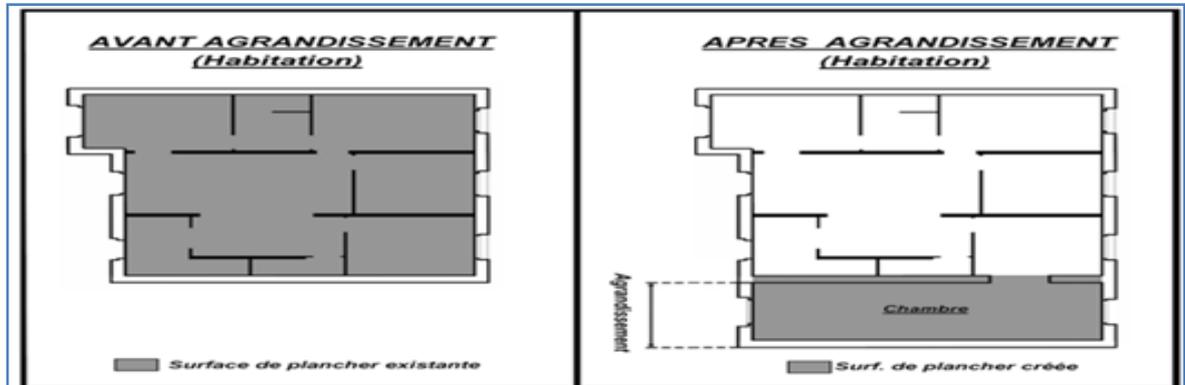


Figure 26: Calcul de surface plancher existants et surface plancher d'après agrandissement [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme NOR : DEV]

2-3-3-3) Les notions d'utilisation de SHOB et SHON :

La SHOB encourage le seuil de surface créée à partir duquel le permis de construire est obligatoire : la détermination de SHOB il y a nécessité de créer une demande de permis de construire, cette surface qui va déterminer le régime d'autorisation : permis de construire ou déclaration préalable.

-La SHOB sert aussi de base pour le calculer la SHON.

-La SHON est réservée : prendre en considération le coefficient d'occupation des sols (COS) qui, appliqué à la surface de terrain, le PLU peut aussi fixer une SHON maximale plutôt qu'un COS.

- Prendre en considération le berceau légal de densité, (PLD).

2-4) Limites et avantages de la densité :

2-4-1) Avantage :

- Une économie pour les surfaces et les fonciers.
- Un prix ou un intérêt plus abordable grâce à un moindre embarras foncier.
- Une pacification de la consommation d'énergie dans le bâtiment.
- Une diversité des formes d'habitat.
- Une réponse aux impératifs de rentabilité économique des équipements, commerces et transports en commun.

2-4-2) Inconvénients :

- Rejet d'une partie de la population.
- Une trop forte densité peut concentrer les émissions de mauvais.
- Une surdensité peut provoquer des conditions de surpeuplement et de congestion

2-5) Densité référentielles:

-Les différents types de tissus urbains communément rencontrés en Algérie peuvent être classés selon trois degrés simples de densité bâtie : faible de 0 à 1, moyenne de 1 à 2, forte à plus de 2. Ils mettent en évidence l'importance de la composition de l'opération et du rapport du bâti à l'espace libre, dans l'appréhension globale de la densité d'un quartier.

	Vocation et caractéristique	CES	COS
ZONE D'Habitats A forte densité	Habitat collectif existant à réhabiliter et à densifier	0.4	2
	Habitat collectif projet sur des entreprises occupées	0.5	2.5
	Habitat collectif projet sur des sites vierges	0.5	2.5
ZONE D'Habitats A faible densité	Villas de standing	0.2	0.6
	Lotissements pavillonnaires, homogènes à préserver	0.4	1
	Tissus pavillonnaires à densifier en surélévation	0.5	1.5
	Habitat minimum à restructurer	0.5	1
	Terrains non urbanisés à lotir	0.5	1.5
ZONE de centralité	de niveau supérieur à créer par rénovation	0.5	.3
	Existante ou à créer par évolution progressive	0.5	.3
	Créer par rénovation ou restructuration	1	6
	Créer sur des terrains non urbanisés	1	6
ZONE tertiaire	Des bureaux et de l'habitat sur des emprises non urbanisées ou occupées par des activités à transférer	0.5	.3
	Créer sur des emprises déjà occupées	0.5	15
	Créer sur des emprises non urbanisées	0.5	1.5

Tableau 1:Tableau représenté les densités référentielle en Algérie [HATTAB & M. ZIANE Chargés de cours, chargés de recherches, Laboratoire de géographie et Aménagement du territoire, FSTGAT – USTHB. Bp: 32 Alia, Bab Ezzouar, 16111- Alger, Algérie.]

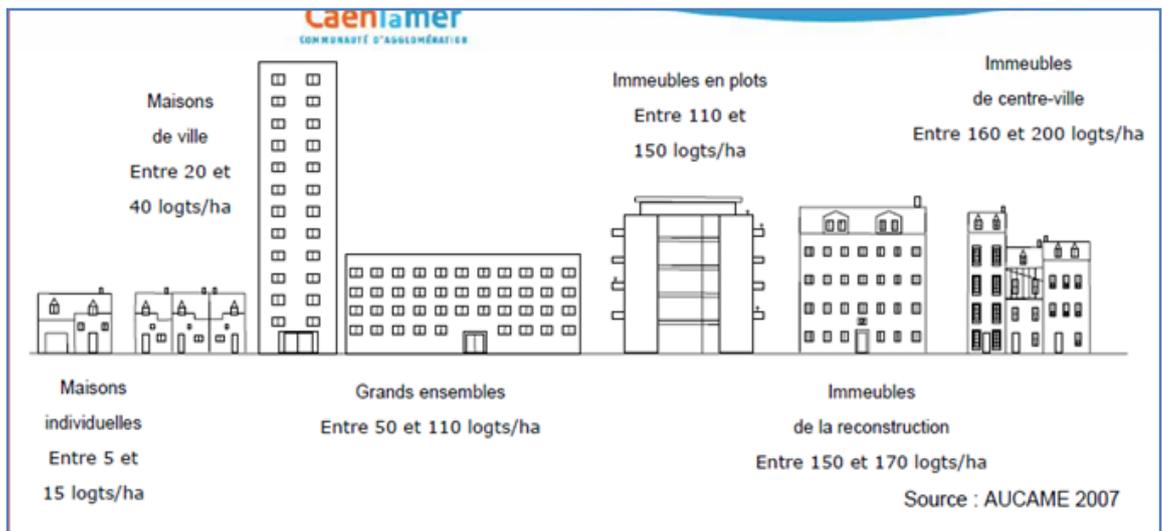


Figure 27:les Types de densités dans la C.A. Caen la mer[Le P.L.H. 2010 - 2015 : sa traduction urbaine et sa mise en œuvre a l'échelle de chaque commune 5 novembre 2010]

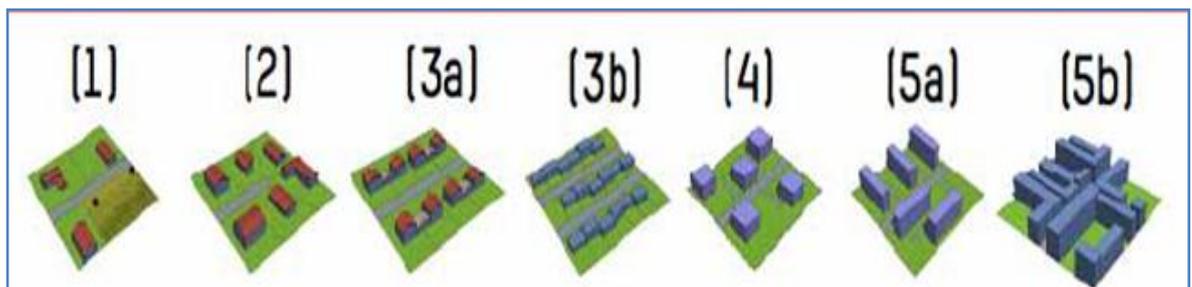


Figure 28:les Types de densités et selon les formes urbaines[Architecte ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE 6,]

-Autrefois deux typologies distinctes et l'habitat collectif et L'habitat individuel
Aujourd'hui, une déclinaison du produit habitat :

- 1 : Habitat individuel isolé
- 2 : Habitat individuel avec procédure
- 3a : Habitat individuel groupé
- 3b : Habitat individuel en bande
- 4 : Habitat collectif peu dense
- 5a : Ensemble d'habitat collectif
- 5b : Ensemble d'habitat collectif dense



Figure 29: la densité à travers tout les type d'habitats [SEMINAIRE PLH DU 5 NOVEMBRE 2010 Caen de la mer Communauté

2-6) Conclusion :

D'après l'étude théorique de la densité urbaine et leurs échelles d'application et leurs indicateurs et la relation entre la densité urbaine et les forme urbain d'habitats on a conclue qui : présence des conditions pour une densité acceptable au niveau de l'habitat :

- La densité urbain forme urbaine explique plusieurs forme urbaine déférents.
- densité doit intégrée et respectueuse l'environnement pour maitrisé l'étalement urbaine.
- La densité urbaine permet une gestion durable.
- Les notions de densité peuvent changer l'image du quartier à travée de l'habitat.
- Le parcellaire foncier joue un rôle de base dans la structure foncière et les formes urbaine réformé les densités de l'habitat pour dessiner l'image idéale pour le quartier (ville) de demain.
- Les typologies d'habitat et les formes urbaines rencontrées ont des qualités et des caractéristiques propres qui exercé pour crée une ville (quartier) détersif et riche par les indicateurs de la densité (CES, COS etc.....).
- La densité dans l'habitat à avoir une relation forte avec les développements durables.
- Ce quoi les développements urbaine durable ?et quelles leur objectifs ?
- Quelle est la relation entre la densité et les développements urbaine durable ?

Chapitre III: LE DEVLOPEMENT URBAINE DURABLE

CHAPITRE 03 : LE DEVLOPEMENT URBAINE DURABLE

-“Nous n’héritons pas de la Terre de nos parents, mais nous l’empruntons à nos enfants”.-
Antoine de Saint Exupère-.

-“Protéger l’environnement coûte cher. Ne rien faire coûtera beaucoup plus cher” - Kofi
Annan, secrétaire général de l’ONU-.¹⁹



Figure 30/photo représentatif vie en groupements d’habitats durable [Développement durable GUIDE DE L’URBANISME ET DE L’HABITAT DURABLE]

3-1) Définition des développements urbains durables :

-Le développement durable est une évolution qui permet de “répondre aux besoins du présent sans risquer la possibilité pour les reproductions futures de satisfaire les leurs».

-Il repose sur 3 piliers :

-Le social : satisfaire les besoins nécessaires des peuples (santé, logement, emploi...) et a l’objectif d’équité sociale.

-L’économique : encourager une production de richesses pour tous à travers des modes de production et de consommation durables.

-L’environnemental : protéger, renouveler et améliorer l’environnement et les ressources naturelles pour vivre e long terme sur le long terme.²⁰

Le développement durable est une nouvelle conception de l’intérêt public, appliqué à la croissance économique et reconsidéré à l’échelle mondiale afin de prendre en compte les aspects écologiques et culturels généraux d’une planète globalisée.

¹⁹ - Développement durable GUIDE DE L’URBANISME ET DE L’HABITAT DURABLE

²⁰ -Cécile DIDIER séminaire: Politique, culture, espace public Sous la direction de Bernard LAMIZET Soutenu le 30-août 2007 Composition du jury : Bernard LAMIZET, Jean-Michel RAMPON

-Le terme « développement durable » se compose de deux mots qui, selon certains sont incompatibles en français. La notion de développement durable fait référence au terme anglais de « Sustainable Development ».²¹

-Le développement durable est un développement permet de constater les besoins des générations du présent sans énoncer les besoins du futur, en intégrant aussi bien les aspects environnementaux. Sociaux, que politiques .Rapport Brundtland.

3-2) Les trois piliers du développement urbain durable :



Figure 31:schéma Représenté du développement durable en 6 piliers

3-2-1) Préserver l'environnement :

- Utiliser de façon optimale et efficace les ressources naturelles,
- Limité risques industriels et risques naturels (l'impact de l'industrie sur l'environnement).
- L'impacte du quartier sur l'environnement.
- Veiller à limiter le gaspillage (énergie, eau, matériaux, alimentation...).
- Utilisation architecture écologique, priorité aux matériaux réduite locaux et , mieux de la gestion de l'eau, de énergie quartier, des déchets, des transports.
- Favoriser l'utilisation de ressources renouvelables d'énergies.
- Protéger les espèces menacées ou en voie de disparition.
- Favoriser les produits issus de l'agriculture biologique, biodynamique et raisonnée.
- Améliorer les transports (personnes, biens matériels).

²¹ - Rapport de recherche Évolution conceptuelle et historique du développement durable Mai 1998 Deuxième édition p5

- Choisir des prestations locales (services et biens).
- Favoriser l'utilisation de produits et d'espèces végétales de saison.

3-2-2) Favoriser la cohésion sociale :

- La diversité social et l'obligatoire de mixité social et fonctionnel pour future.
- Le développement durable s'inscrit la lutte contre l'exclusion sociale.
- Garantir de bonnes conditions de travail, favoriser la formation sociale.
- Participer à la réduction une égalité sociales
- Développer le dialogue social, les remontées d'informations entre nos associés, nos clients et nos salariés.
- Favoriser les produits et savoir-faire locaux.
- Préserver, partager et répandre le patrimoine local : culturel, naturel, incluant les traditions.
- Proposer des actions ayant un impact positif sur les personnes concernées : détente, cohésion, contact avec la nature.

3-2-3) Promouvoir une économie responsable :

Le développement durable comprend les changements des modes de production et de consommation en orientant des actions pour que la croissance économique ne réponde pas au détriment de l'environnement et du social.

- Développer des fonctionnes commerciales créatives et éthiques pour mieux répartir les bénéfices et les richesses.
- Adopter le coût social et environnemental dans le prix des produits.
- Economie circulaire : réduire, récupérer, recycler, réparer au lieu de produire
- Economie de la fonctionnalité : payer pour un service ou pour l'usage d'un bien au lieu du bien lui-même.
- Chercher à développer le tissu économique local.²²

3-3) Les principes de la développante urbaine durable

Les principes sont multiples :

- Préserver le milieu dans lequel nous évoluons, les ressources naturelles et les matières premières.
- Assurer la qualité de l'air, de l'eau, et de la nourriture.

²² - **Environnement, Social et Economique : les 3 piliers du Développement Durable**

- Améliorer le cadre de vie et de travail d'habitants.
- La densité élevée (le compact des villes).
- La mitoyenneté des espaces.
- Favoriser et encourager la mixité sociale.

L'alliance de temps avec l'espace : ce ton dire le développement urbaine durable exprime une supporte d'une forte exigence sociale, et plus grande solidarité entre les pays et les continents.

-Enfin, il appelle à une solidarité renforcée entre les générations dans une perspective à long terme et compte tenu de l'évolution démographique et des modes de vie.²³

3-4) Les objectifs du développement urbain durable :

-Porter l'attention sur les difficultés et occasions urbains afin de réduire les inégalités dans la croissantes urbaine, et conserver l'environnement.

-Assurer une plus grande résilience des villes et territoires.

-Assuré une grand importation aux changements climatiques et minimiser les risques de catastrophe.

-Mobiliser et accroître l'autonomie des acteurs urbains dans un processus de résolution pratique de problèmes social et d'économie, et par-là, accroître la participation de tous les intervenants clés du développement urbain durable.

-Encourager une architecture urbaine et un soutien de services urbains intégrées et innovantes pour répondre aux problèmes spécifiques de la pauvreté urbaine et de l'accès aux infrastructures et des forme urbain.

-Promouvoir la planification urbaine et d'utilisation des territoires afin de rendre plus efficace la gestion de l'espace et une architecture urbaine et prestation de services urbains plus innovants.

-La gestion de l'espaces et Prenat en considération la réalité des practices social et de culture.

-Le but du développement durable est de conserver l'équilibre entre les trois piliers dans toutes les actions et des roucoulements éventuelles tant aujourd'hui qu'à le future.

²³ - Développement durable GUIDE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT DURABLE.

3-5) Les enjeux du développement durable:

3-5-1) L'habitat:

- Produire en quantité mais également en qualité.
- Répondre aux besoins sociaux des logements et des habitants.
- Rythme de construction qui répond au nécessité en habitats dans une période déterminé.

3-5-2) Social / sociétal:

- Mixité sociale.
- Diversité des fonctions.
- Maîtrise de l'étalement urbain.

3-5-3) Du développement économique:

- Favoriser l'implantation et le développement des activités pour:
- Développer l'emploi local (convenance entre les besoins de l'entreprise et les clients).
- Prendre des revenus hors du territoire pour assurer une mouvement locale et mixité social.
- Donner une solution pour réponde aux besoins des populations locales (les habitants).

3-5-4) Prévention et protection contre les risques:

- Risques naturels, les risques industriels, technologiques et d'énergies.
- Le but de réduction de la vulnérabilité peut générer un urbanisme de risque.
- Une connaissance du risque et sa formalisation à des degrés divers, qui doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.
- Enjeu de la lutte contre le réchauffement climatique, et les risque de pollution.

3-6) La relation entre densité et le développement urbain durable :

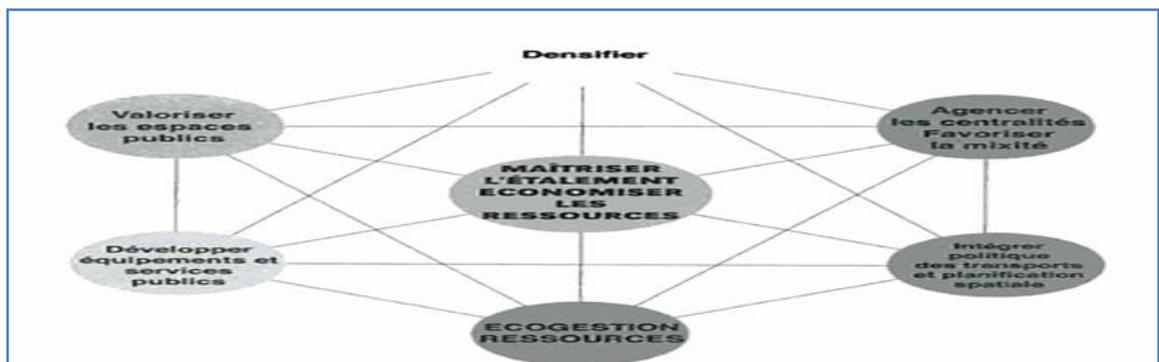


Figure 32/Schéma Eco urbanisme : principes du développement urbain durable[ENJEUX DU DEVELOPEMENT URBAINE DURABLE TRANSFORMATIONS URBAINES GESTION DES RESSOURCES ET GOUVERNANCE]

3-6-1) La densité sous l'angle de la durabilité :

Déployer à des formes urbaines plus compactes sur le territoire, comprend la densification des zones bâties existantes des centres villes ainsi que des standards de densité plus forte pour présenter pour la volonté du développement urbain durable, Percevons si cet but - la densification - répond, et sous quelles exigences, aux épreuves environnementaux, sociaux et économiques de durabilité.

3-6-2) Durabilité environnementale :

Les terrains non bâtis étant exercés comme des terrains apprêtés à la construction mais non utilisés pour diverses logiques; il ne pas s'agit pas des terrains classés en zone des espaces verts ou des espaces de détente.

3-6-3) Durabilité sociale:

Il est un double enjeu: densifier la ville pour maîtriser l'étalement ségrégué des personnes sur le territoire ainsi qu'une décadence démographique des centres d'une part, promouvoir le caractère de vie en ville d'autre part, mais la densité et qualité de vie ne sont pas contraires et qu'une forme de ville plus compacte peut résoudre tout les problèmes social.²⁴

-La condition initiale à une densification répondant aux principes d'un développement socialement et mixité acceptable accepté la production d'urbanité compacte.

La densification peut donc être favorisée par certaines mesures (indices plus forte, obligation de construire à la limite plutôt qu'au centre de la parcelle).

Si ces indications sont utiles pour déterminer la valeur d'un terrain spécialement, il semble pourtant que dans les projets, cette mesure s'efface de plus en plus face à d'autres éléments résultant des caractéristiques du site (gabarit, hauteurs des bâtiments, qualité des espaces public extérieurs, etc.).

3-7) Forme urbaine et développement urbaine durable :

3-7-1) l'étalement urbain :

L'étalement urbain qui caractérise le développement non durable des ville et des agglomérations urbaines, de ce démarche sont issues de nombreuses recherches qui ont tenté de déterminer si une autre forme pouvait atteindre de meilleurs résultats en termes de consommation de ressources, de qualité de vie et de possibilité économique.

²⁴ - le dictionnaire de la Géographie et de l'Espace des Sociétés l'urbanité Lévy et Lussault, 2003

-L'étalement urbain agrandir indirectement la contribution des villes au réchauffement climatique.

-L'artificialisation des sols a un impact direct sur l'environnement.

- L'étalement contribue à la disparition de zones rurales périphériques.

- L'étalement urbain renforcerait les phénomènes de séparation sociale.

- L'étalement des villes élève le coût des fonciers nécessaires au développement et à l'entretien d'une zone de future urbanisation.

-La forme et la structure d'une ville ont une influence sur sa durabilité économique, écologique et sociale,

-Les politiques d'urbanisme peuvent un impact non négligeable sur la durabilité urbaine

-L'aménagement du territoire en particulier, en agissant sur la localisation des activités humaines et les infrastructures de transport, a un rôle primordial à jouer.²⁵

3-7-2) La densification de la ville :

Afin de lutter contre l'étalement urbain, il est plusieurs pistes que nous verrons peut-être apparaître dans la future.

-Il faut tout d'abord répéter le développement à travers économes les espaces, ressource énergétiques tend à devenir rare.

-Cette réflexion sur une consommation restreinte du foncier passera par un programme de reconquête des centres-villes ainsi que des friches industrielles.

-Améliorer l'activité située au sein d'espaces urbains, développer des projets de constructions d'éco-quartiers, favorisant un bâti plus compact, plus dense,

-Une solution afin de réduire l'étalement urbain, et la mise en cohérence des documents réglementaires relatifs à l'aménagement du territoire pourrait permettre une meilleure articulation entre les divers espaces non bâti.

-L'économie d'espace.

-La réduction du coût de l'urbanisation.

-La réduction des besoins de mobilité permet.

-La rationalisation des espaces verts et des équipements.

-La réduction de la dépendance à l'automobile.

²⁵ - par Marianne Thomann Université de Lausanne - Licence ès Lettres 2005

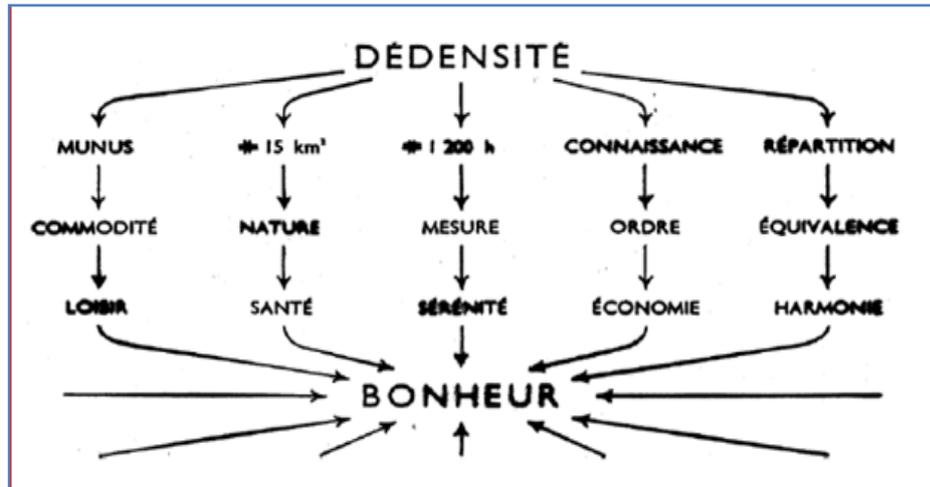


Figure 33: La Dé densité, source de bonheur [Berlogey, 19962]

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- La possibilité offerte de créer des espaces verts, sources de socialisation.
- La valorisation des friches urbaines La rentabilisation et conséquemment l'amélioration des réseaux de transport commun.
- L'amélioration de l'accès aux services.
- Elle doit être accompagnée par une mixité des fonctions pertinente tant au niveau de l'échelle considérée (parcourable à pied) qu'au niveau des fonctions (complémentaires).
- Elle doit être accompagnée de politiques visant un report modal de la voiture individuelle sur les transports en commun (agir sur la demande).²⁶

3-8) L'habitat intermédiaire

3-8-1) Définition de l'habitat intermédiaire :

- Entre maison et appartement.
- C'est le mariage entre collectif et individuel.
- Par le Corbusier c'est l'immeuble villa

La Direction de construction définissait l'habitat intermédiaire par la prise d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif 1/4de la surface du logement et d'une hauteur maxi- maie rez-de-chaussée plus deux étages.

-Il s'agit véritablement d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que d'aucuns souhaitent réaliser. L'erreur la plus

²⁶ - Étude transversale de l'évolution de la forme urbaine d'un quartier de grands ensembles. Entre arguments environnementaux et perception habitantes, Matthieu Adam.

fréquente consiste à l'imaginer comme un mixte entre individuel et collectif. Cet habitat se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.²⁷

Logement semi-collectifs, maisons superposées, ou villas appartements, ces formules sont parfois employées pour désigner l'habitat intermédiaire. Bien qu'aucune définition précise ne s'impose, l'habitat intermédiaire reste une forme d'habitat collectif.²⁸

Tableau Economique Régional (TER) - INSEE-REUNION 2007-2008 : logements intermédiaires : il s'agit d'habitats destinés à la catégorie de la mitoyenneté verticale ou horizontale ne dépassant pas R+2 combles avec accès au logement individualisé à partir de la chaussée et espace extérieur privatif sous forme de jardin ou terrasse ou cour.²⁹



Figure 34 :Habitat intermédiaire Christophe Simonetto (acigné)[Les nouvelles urbaines de la ville archipel

3-8-2) Histoire de l'habitat intermédiaire :

L'habitat intermédiaire n'est pas un concept nouveau, en effet, différencier l'habitat collectif de l'habitat individuel est relativement facile, ce qui n'est pas le cas en cherchant les différences entre collectif et individuel d'une part et intermédiaire d'autre part.

L'habitat intermédiaire est apparu au 19ème siècle, même si quelques exemples pré existaient de manière spontanée. a cette époque il prend la forme de maisons ouvrières, de maisons de ville ou encore de logements en cités-jardins ou la villa immeuble. au Début du 20ème siècle, cette forme est presque oubliée.³⁰

²⁷ - Adeus, Habitat intermédiaire dans le Scoters, juin 2004 p 4

²⁸ - Les nouvelles urbaines de la ville archipel Composition urbaine.

²⁹ - Formes d'habitat Guide de L'URBANISMES ET DE L'HABITAT DURABLES pays de renne 2008

³⁰ - Les nouvelles urbaines de la ville archipel Composition urbaine p 1

Malgré tout, dans les années 60, tout comme dans les pays d'Europe du nord, on explore en France la voie du «semi-collectif», notamment chez les jeunes architectes mobilisés par le principe d'architecture nouvelle, ce secteur du logement est dit «intermédiaire», c'est à dire à mi-chemin entre le collectif et l'individuel, et donne alors lieu à des réalisations qui font encore aujourd'hui référence (habitat à gradins) dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture.



Figure 35 : Photo présenter l'habitat à gradins a Talence (33)

3-8-3) les critères touchant l'habitat intermédiaire

3-8-3-1) *Economie de L'espace :*

Celui-ci se doit d'être appropriable par les habitants, que se soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle.

-Il doit offrir aux habitants un espace d'individualité.

3-8-3-2) *La densité élevée :*

Au regard de nos différentes observations, elle est de 20 logements au maximum par unité, et la densité de référence est de 70 logements à l'hectare (de TOL 5 Person).

-Pendant, cette densité est à minimiser dans les bâtis, nous avons observé, une large allant de 20 à 80 logements à l'hectare, il est donc plus judicieux de raisonner en termes de nombre de logements par unité construite.

3-8-3-3) La forme urbaine :

Elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 3 niveaux, rez-de-chaussée plus deux étages plus des terrasse accessible), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement avec l'environnement.

-Pour que cette intégration, il faut un travail sur les volumes doit être effectué.

-La de proportions sur les logements qui proximité.

-Il prendre des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes.³¹

3-8-4) Réglementation de l'habitat intermédiaire :

-Au regard de la réglementation, l'habitat l'intermédiaire n'existe pas. Seules deux catégories existent : en a besoin a revenu à l'habitat individuel et l'habitat collectif.

-Le code de l'habitation et de la construction considère la superposition de plus de 2 logements (avec ou sans partie commune) comme une caractéristique de l'habitat collectif, on applique alors la réglementation des immeubles collectifs aux logements intermédiaires.

3-8-5) Les déférentes formes de l'habitat intermédiaire :

3-8-5-1) Forme de gradin :

Cette forme permettait de créer de grandes terrasses pour les logements supérieurs sur les toitures des logements inférieurs.

-Des escaliers extérieurs permettaient d'accès soit aux logements soit aux terrasses depuis les espaces verts communs.

-Il s'agissait alors d'un habitat dit semi- collectif présentant les caractéristiques de ce que l'on nomme aujourd'hui « habitat intermédiaire ».

³¹ -Formes d'habitat Guide de L'URBANISMES ET DE L'HABITAT DURABLES pays de renne 2008
L'HABITAT DURABLES pays de renne 2008

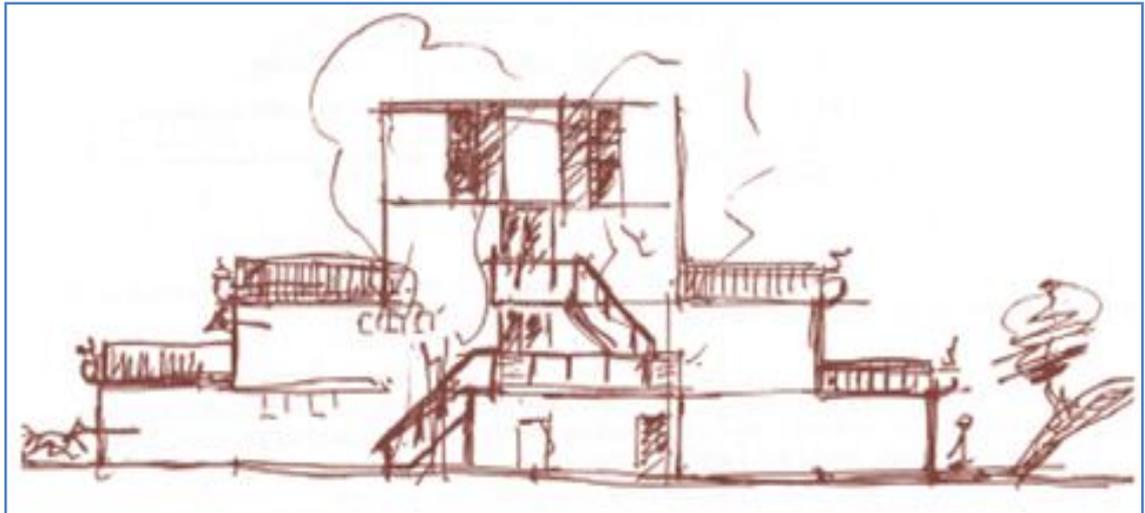


Figure 36:schéma représenté immeuble en gradin r+3

3-8-5-2) Le petit collectif :

-Il est caractérisé par un volume global dans lequel s'insèrent plusieurs logements en simplex ou duplex .la hauteur du bâti R+1 a R+3.

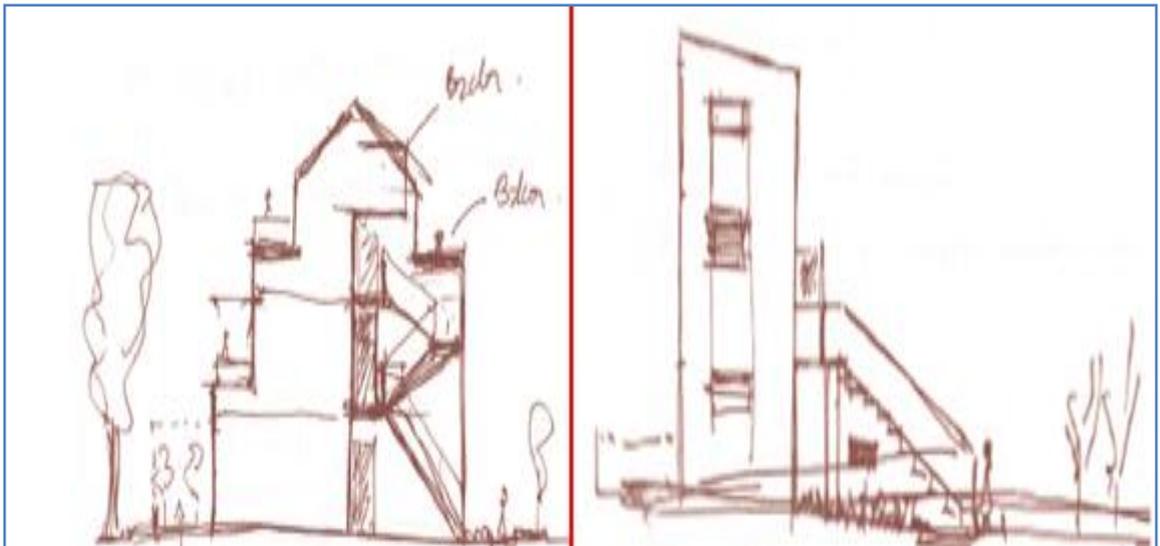


Figure 37:Schéma représenté immeuble en gradin R+2

3-8-5-3) La maison appartement :

-Les volumes sont individualisés et permettent de distinguer les différents logements.
- Lorsqu'on isole chaque volume, la similitude à l'habitat individuel apparaît. La hauteur du bâti : R +1 à R + 3.



Figure 38:Schéma représenté la maison appartement R+1

3-8-6) Les nombre des logements possible dans une unité d'habitats intermédiaire:

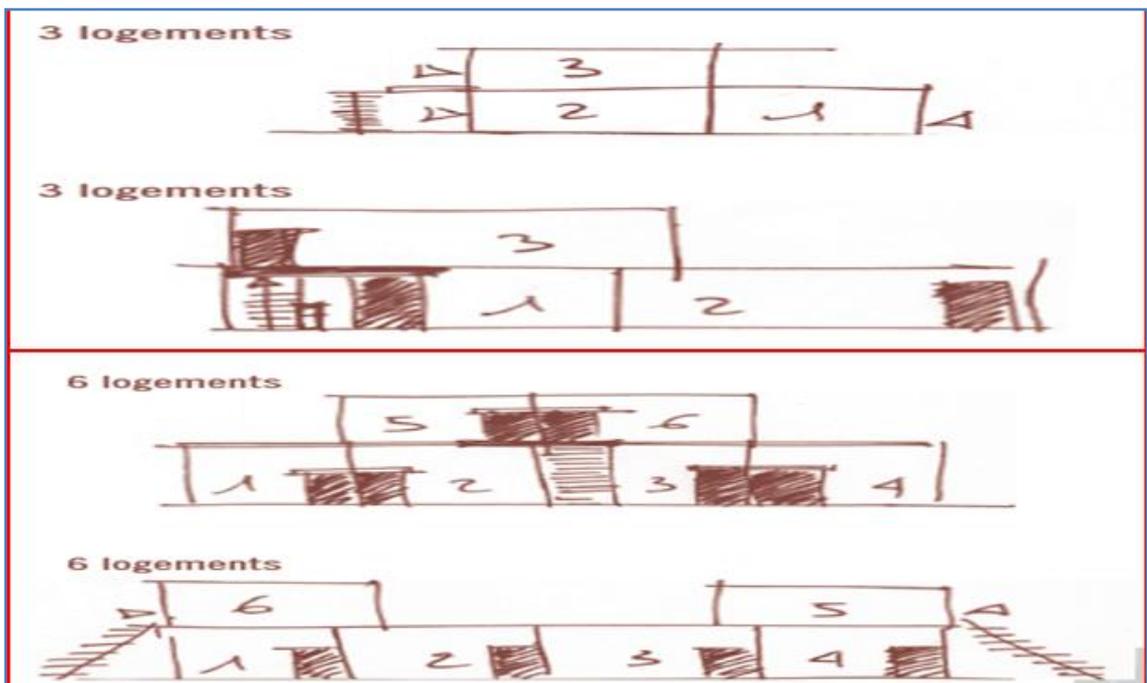


Figure 39 : Les nombres du logement maximal dans un immeuble d'habitat intermédiaire

Source : Figure36 a 39 Les nouvelles urbaines de la ville archipel Composition urbaine p 6

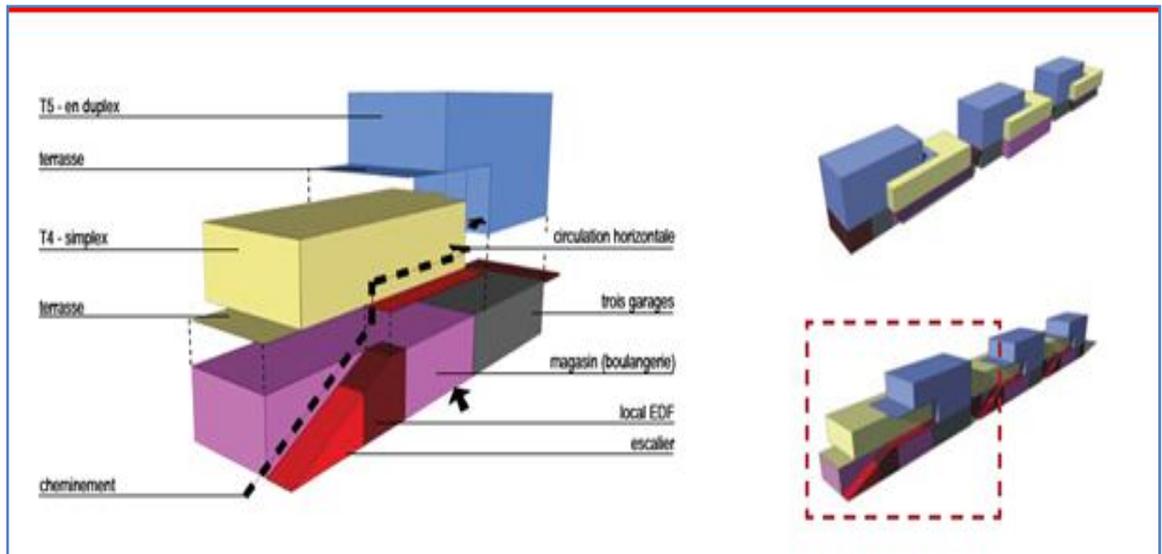


Figure 40:Schéma de place Diawara, longvin(21), logements sociaux ,2005[MOE : J-C jacques, MOA : OPAC de Dijon]

-L'immeuble d'habitats intermédiaire doit être insérait de 3 a6 logements dans le même bloc (l'unité).

-La composition de logements intermédiaire et l'interférer des espaces sous les concepts des mitoyennetés social adonner une valeur pour la superposition ou la proximité des logements.

3-8-7) L'importance de l'habitat intermédiaire(les avantages) :

L'habitat intermédiaire, par l'économie de foncier qu'il induit, tend à répondre à ces différentes attentes, ces opérations peuvent particulièrement bien s'intégrer dans le tissu existant, en plus l'habitat intermédiaire répond aussi aux objectifs du développement urbain durable.

3-8-7-1) Développer le cadre de vie :

- Le perception de propriété ressort fortement.
- Le continuation extérieur des espaces est vivement apprécié (jardin, terrasse).
- Le style architectural est un élément important.
- Des parcelles plus petites réduisent l'entretien et économisent le foncier.
- La possibilité de proposé les plan avant la livraison et fait des satisfaction supplémentaire

3-8-7-2) Un outil de développement urbain et de densification pour les collectivités locales :

L'habitat intermédiaire intéressante pour des collectivités locales qui cherchent à :

- Densifier des zones pavillonnaires importantes.
- Défendre contre la désertification en zone rural.
- Aménager des zones d'extension urbaine en proposant une part significative d'habitat social, optimiser l'utilisation de terrains disponibles grevés de nombreuses contraintes ou aménager des dents creuses.

3-8-7-3) Gérer l'intimité visuelle et sonore :

Organisation des parcelles autour des espaces publics constituant des coupures vertes.

- L'aménagement des espaces publics est à prendre en considération en montée.
- Organisation parfait du plan-masse pour éviter les vis-à-vis entre les habitations.
- Orientation identique nord/sud,
- Installation des logements en Lou fabrique des maisons en quinconce...
- Rupture les logements par un mur en jouant avec les façades des habitations mitoyennes.

3-8-7-4) Diversité sociale :

-la volonté de créer une mixité générationnelle au sein des édifices. Pour cela, ils proposent pour les personnes âgées des F3 et des F4 ayant des surfaces généreuses et situés en rez-de-chaussée.

-Des F1, et des duplex sont disposés dans les étages et s'adressent aux célibataires et aux jeunes couples.

3-8-7-5) Des espaces privatifs multiples :

- les logements disposent certain espaces extérieurs privatifs.
- la combinaison d'un jardin et d'une terrasse, d'une cour et d'une terrasse, de plusieurs terrasses des cours ou d'un balcon et d'une loggia, chaque espace et leur intimité

3-8-7-6) Une densité plus forte :

L'habitat intermédiaire superpose les maisons à la densité et l'urbanité de l'habitat collectif tout en proposant certain des configurations proches de l'habitat individuel.

3-9) Conclusion :

D'après l'étude théorique du développement urbaine durable on conclue que :

-Les développements durables luttent contre l'étalement urbain et la densification des zones rurales.

-Les développements urbaine durable accompagner la densité le plus forte et le plus élevée.

- Les développements urbains durables offre de créer des espaces verts, sources de socialisation, a l'objectif d'amélioration de la vie social d'habitants.

-La possibilité des créations plusieurs forme urbaine de même densité et de même COS.

-L'habitats intermédiaire s'inscrit complètement au concept de durabilité a trévère la densité, et matériaux utilisant.

-L'habitat intermédiaire le type le plus efficace pour résoudre tout le problème socio-économique.

-L'habitat intermédiaire doit être composé a plusieurs forme selon les besoin des ces habitats.

-On prendre l'habitat semi-collectif une traditionnel forme de l'habitat intermédiaire.

Enfin : on a besoin d'une analyse spécifique sur l'habitat intermédiaire dans notre territoire pour défini les déférences entre la vue théorique et la réalité existants dans ce thème, et proposer certain démarches pour maitriser ce type de l'habitats.

1) ANALYSE DES EXEMPLES :

1-1) Habitats semi collectif a Tébessa :

1-1-1) Critère de choix :

- Habitat semi- collectif c'est le 3em type de l'habitat en Algérie.
- Manque d'habitats intermédiaire dans notre ville.
- Situation idéale de projet pour donner une valeur architecturale, sociale et urbanistique au futur quartier.
- Fait une comparaison entre l'habitat semi collectif et l'habitat intermédiaire.

1-1-2) Présentation et situation de projet :

-52 logs semi-collectifs à Tébessa le projet situé a cite de 600 log a Tébessa, à seulement 5 km au nord-ouest du centre -ville, Plus précisément dans le POS n 21.

-programmation 52 log semi-collectif (évolutif) a Tébessa janvier 2005, CES : 0.65, nombre des blocs 13 blocs de 4 logements superposée.

- Une bonne situation dans une zone d'extension.
- Le terrain présent l'extension linéaire sur la route nationale n 10.
- Le terrain situé dans un milieu habitable (des sites résidentiels).
- La situation a pontée de proximité aux équipements importants et nécessaires.

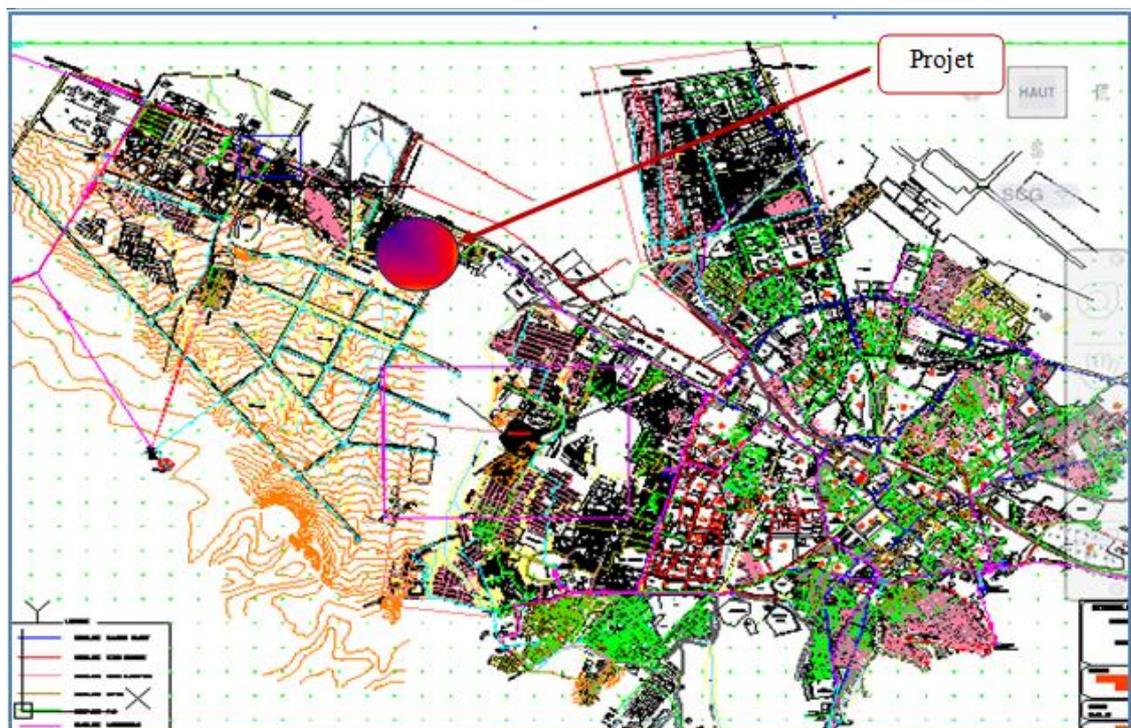


Figure 41:la situation de projet a la ville de Tébessa [PDAU 2004 REVISION 2012 ET MODIFIER]

1-1-3) L'environnement immédiat (situation par apport ou quartier) :

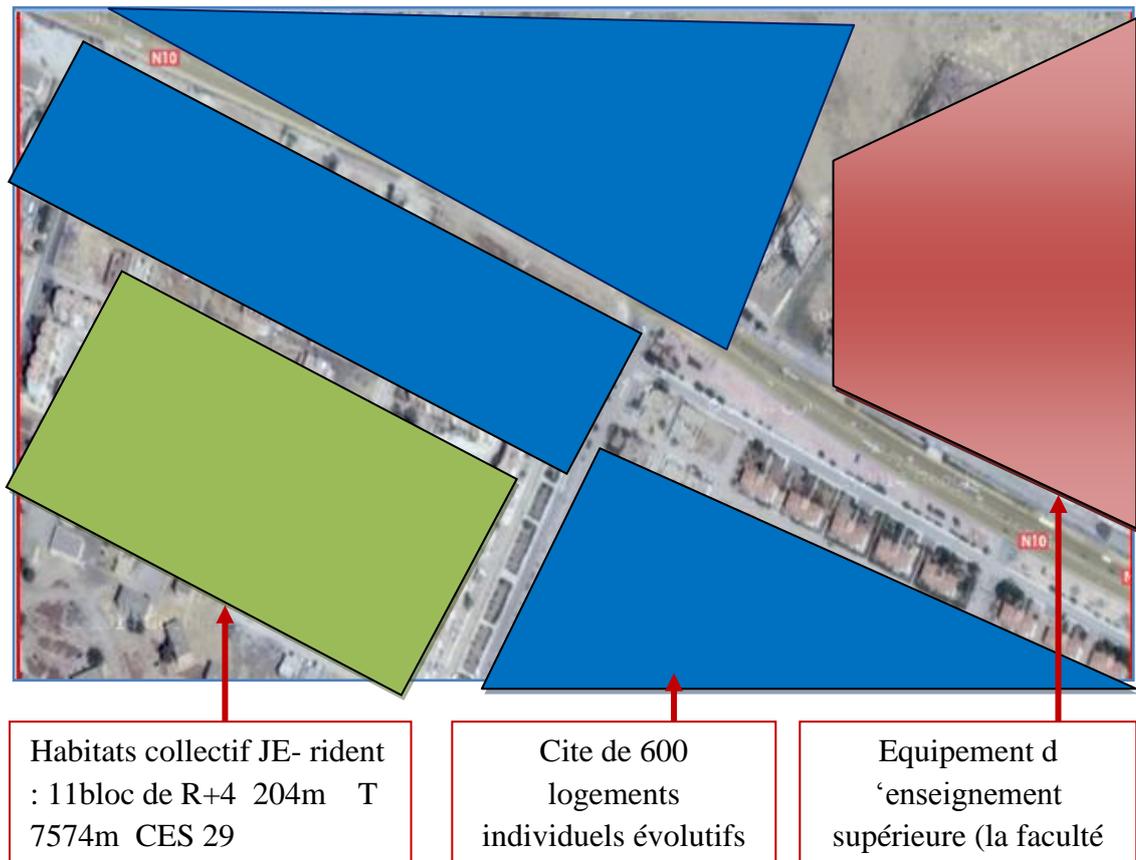


Figure 42:la situation de projet par apporte au quartier [Google earth 2015 et modifier]

-Les équipements qui à proximité de projet

- lycée (Hoirie Boumediene).
- mosquée.
- PTT de 600log.
- A.P.C de 600log
- Salle de soin de 600log.
- Ecole primaire.
- Salle de sport semi olympique.
- CEM de Mohamed Boudiaf



Figure 43:Les point d'appelle et les points de repère[Etat actuel]

1-1-3-1) Conclusion :

- Une position idéale pour un projet d'habitat intermédiaire.
- Bonne exploitation de sol (la gestion de l'espace).
- Une densité nette dépassée de 0.60 et hauteur max de R+1 (bonne densité pour un projet d'habitat pour maîtriser l'étalement urbain).
- Une forme urbaine éclater (forme en barre chaque bloc séparé).qui exclue les principes des forme urbains durable.

1-1-4) Topographie et morphologie de terrain :

- La forme de notre terrain est presque rectangulaire de 505.69m et une largeur de 29.00m hors la distance de servitude de la route nationale n 10.
- Le terrain de projet présenté une pente de 2%.
- Le terrain caractérisée par la nature de sol moyenne état, et leur composante géologique variée.
- Le terrain présenté les avantages de facilité d'intégrer les forme.

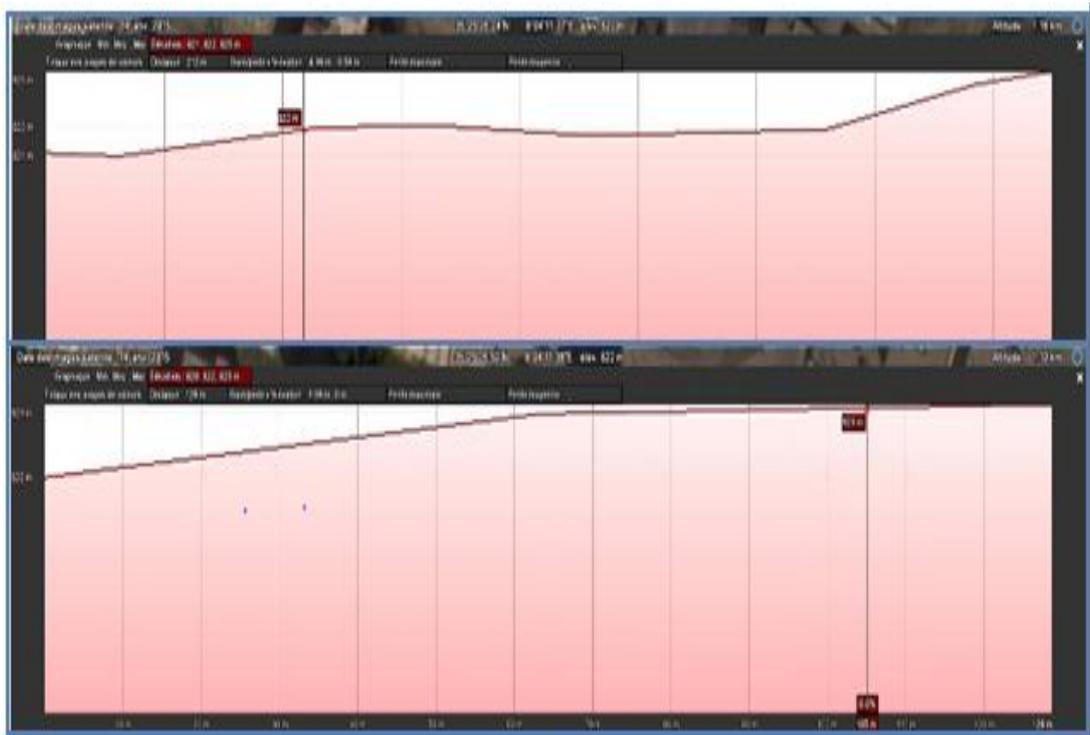


Figure 44:profil présenté les deux coups topographier sur le terrain de projet étudié [: Google earths 2008]

1-1-5) L'accessibilité :

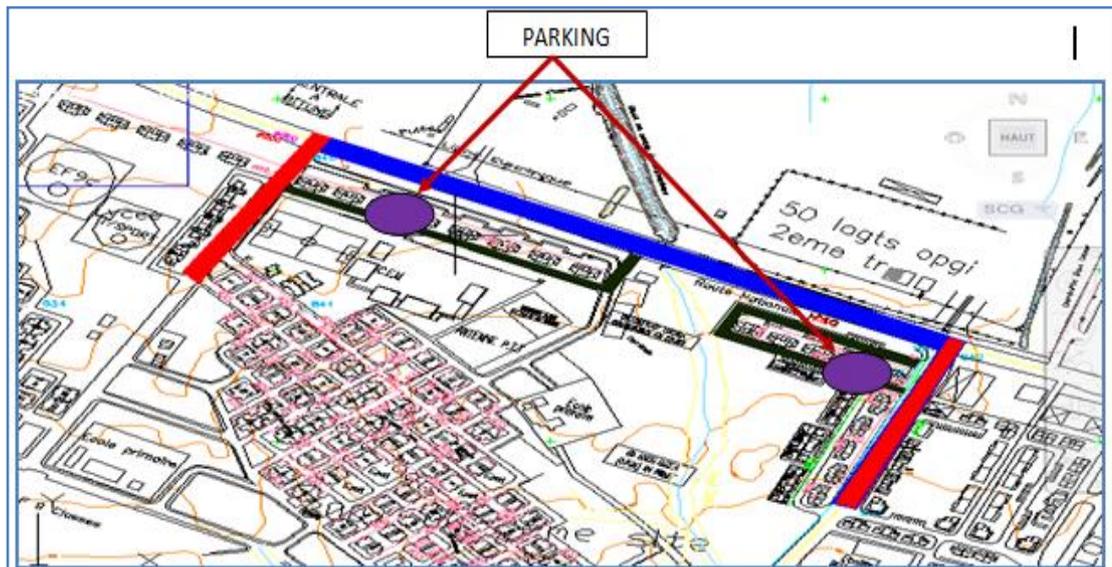


Figure 45:les voiries et l'accessibilité de projet [PDAU 2004 REVISION 2012]



Figure 46:une vois tertiaire et parking dans le projet [Etat actuel]

- On observe l'existence de 01 seul accès principale de grand flux au Nord-ouest, sud-Est (la route nationale n 10).
- L'existence de deux accès secondaires Nord Est au Sud ouest on parallèle.
- L'existence des accès tertiaires pour les entrées des blocs.
- Nombre de parking pour les habitats 08(1 seul position pour chaque 6 logement).
- Des espaces verts à mal aménagement, et manque sur les aires de jeux.

1-1-5-1) Conclusion :

- Une hiérarchisation des voies (selon les flux de voies primaires vers les voies tertiaires).
- La circulation mécanique et piétonnière.
- Il faut aménager l'espace extérieur (les espaces verts).
- Ajout du nombre des parkings selon les normes (1 seul position pour chaque 2 logement) pour faciliter les stationnements.

- Crée des aires des jeux pour les enfants pour élevée le degré de confort.
- Utiliser les principes de l'aménagement durable pour améliorer les espaces extérieurs et évoluer le mode de vie des habitants.

1-1-6) l'intérieure :

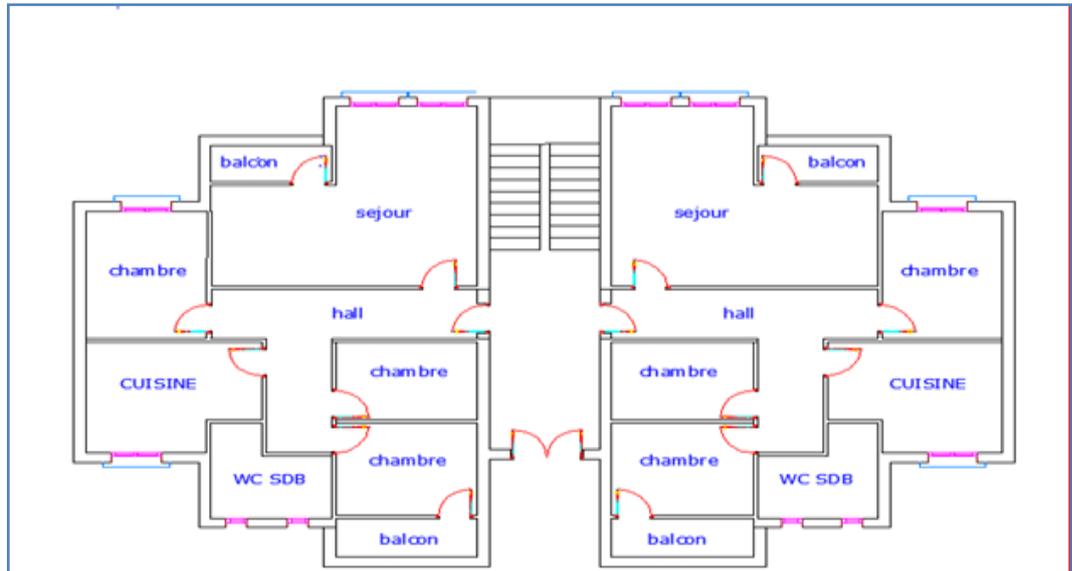


Figure 47:schéma représentant le plan RDC

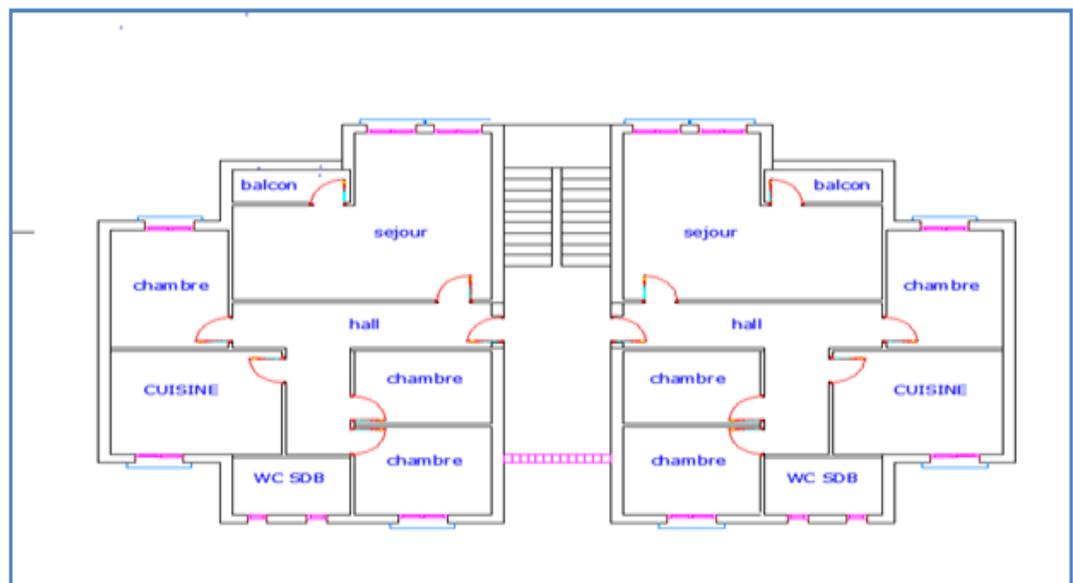


Figure 48 : schéma représentant le plan 1er ETAGE

Source : Figure47 et48dessiné d'après relevé et questionnaire d'habitants

- La surface de logement : 120 m².
- Le nombre des pièces : F4 pour chaque logement (3chambres + séjour +cuisine + WC, SDB).
- Une bonne orientation des pièces selon les normes.

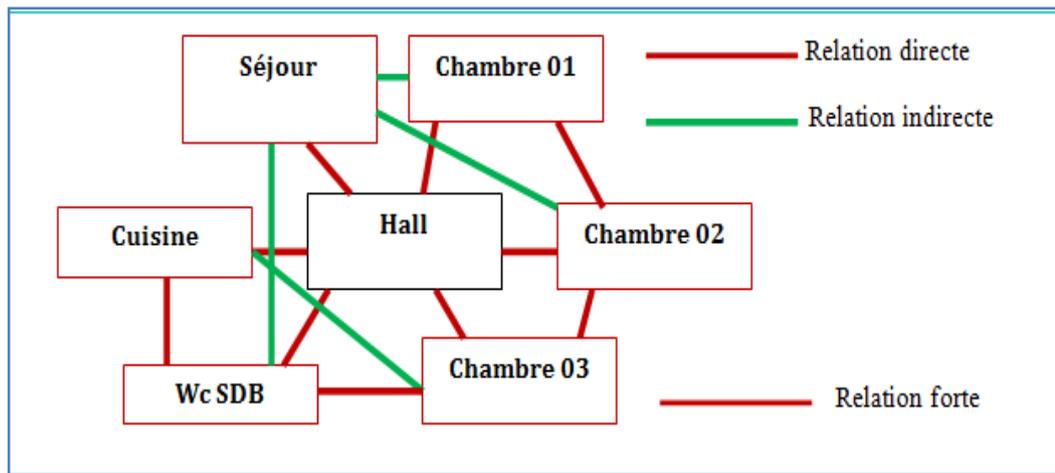


Figure 49:schéma représenter L'organigramme spatial des logements

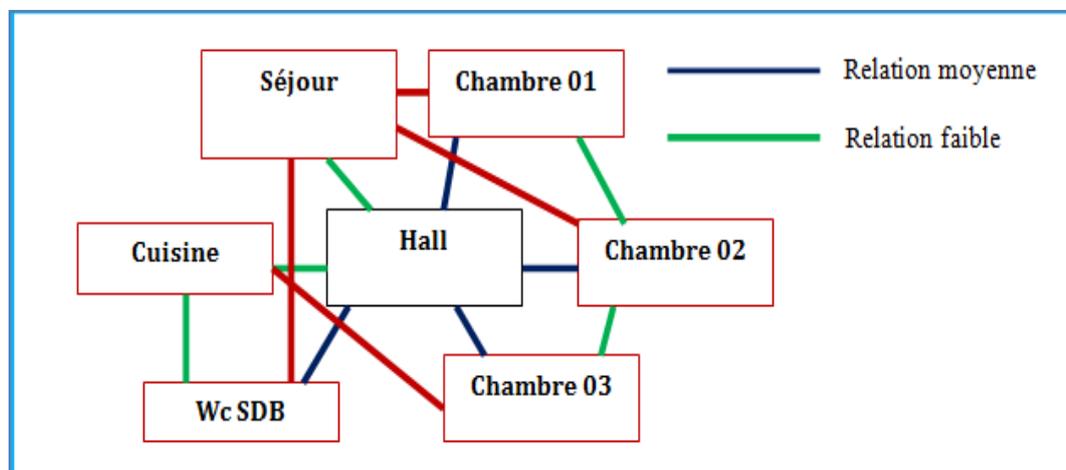


Figure 50:schéma représenter L'organigramme fonctionnel des logements

Source : dessiné d'après l'analyse intérieure des plans

-Séparation entre les espaces humides et les espaces sec (cuisine +WC, SDB) / (séjour et les chambres).

-Hiérarchisation moyenne entre les espaces privés (les chambres) et les espaces semi public (cuisine).

-La mitoyenneté des accès extérieure par les habitants des 4 logements

-Manque des espaces extérieurs privatifs (terrasse + cour +jardin).

-Manque de contrôle vis-à-vis.

-Manque de l'intimité.

-Un plan type pour tout les logements en RDC.

-Structure en béton armé .les voiles + les portiques (poteau, poutre).

-La surface de logement : 114 m².

-Le nombre des pièces : F4 pour chaque logement (3chambres + séjour +cuisine + WC, SDB).

- le même plan de RDC (étage courant).
- Les toits incliner a tout les blocs (utilisation des tuiles).

1-1-6-1) Conclusion :

- Il faut séparer les accès vers l'extérieure (entrer Independent pour chaque logement).
- Assurer certain critère de confort.
- Développer les blocs pour s'inscrive 3a6logements dans chaque bloc.
- Développer les variantes en 3a4 type différente dans le même bloc, (utiliser les duplex, F3, F4) ?

Chaque famille et leur besoin (la mixité social)

- Crée des espaces extérieurs privatifs (les terrasses et les jardins individuels).
- Utilisations de structure agissante, pour libérer les espaces.
- La mixité entre les terrasses accessibles et les toits inclinés.
- Développer les variantes a R+3 pour une bonne dégradation entre la différente niveau.
- Assurer l' hiérarchisation parfait des espaces pour évoluer le cadre de vie de nos habitants selon les practices sociale.

1-1-7) Les façades :



Figure 51:la façade principale de logements [Etat actuel]

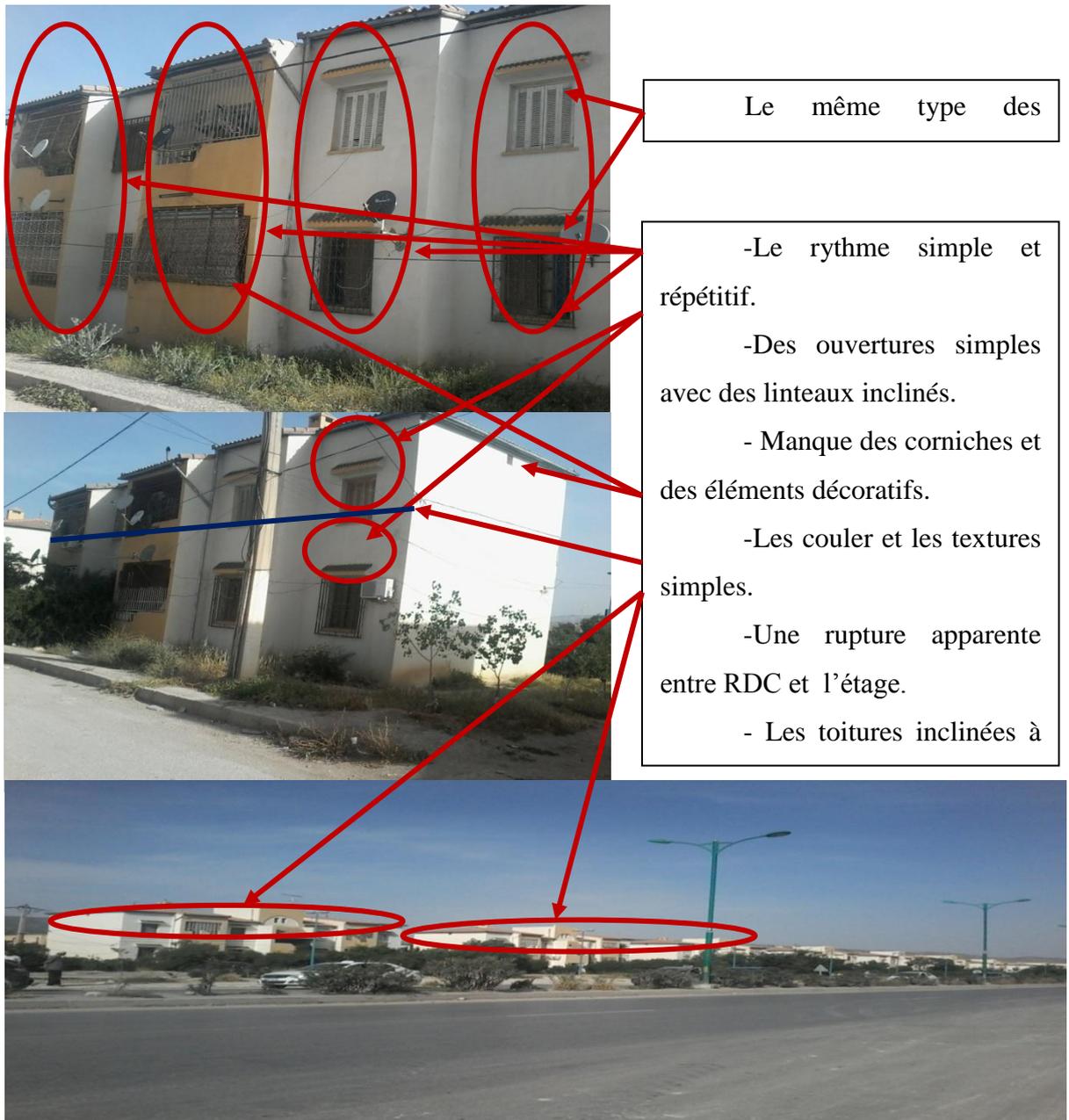


Figure 52:la façade urbaine de projet [états actuel]

1-1-7-1) Conclusion :

- Il faut utiliser la déférence entre les niveaux pour dessiner le sky-line.
- Utiliser les éléments décoratifs pour assurer l'homogénéité des façades.
- Utiliser le même type d'ouverture (les fenêtres), et marqué les entré principales des logements.
- Matérialisation de l'équilibre dans la façade urbaine entre les pleins et les vides.
- Utilisation des corniches et des éléments verticales pour assurer la continuité entre le premier et le deuxième niveau de bloc.
- La mixité de textures différentes pour traiter les façades et casser routinière.

1-2) 04 logements (intermédiaire) fonctionnelle à TEBESSA (en cour) :

1-2-1) Présentation et situation de projet :

-Le projet situé a l'intérieure de la caserne des pompier a Skanska Tébéssa, à seulement 1.7 km au nord-ouest du centre –ville.

-programmation 04 log semi-collectif (fonctionnelle) a Tébéssa février2015, CES : 0.45%, nombre des blocs 1 seul bloc de 4 logements superposée.

-le projet a situé dans un équipement de sécurité (la protection civile).

- La situation a pontée de proximité aux équipements a la périphérique de l'équipement existante (les pompier).



Figure 53:la situation de projet a la ville de Tébéssa [PDAU 2004 REVISION 2012 ET MODIFIER]

1-2-2) L'environnement immédiat (situation par apport ou quartier) :



Figure 54:la situation de projet par apporte aux environnements immédiat PDAU 2004 REVISION 2012 et modifier]

- Habitat collectif Skanska de R+5 et R+3.
- Le marché de groups RDC.
- la direction de forêts RDC.
- habitat individuels Skanska H max R+2.
- la zone industrielle

1-2-2-1) Conclusion :

- La position de cet projet appante dans le secteur qui nommé la nouvelle ville Skanska.
- Ce type de l'habitat nouveau par apport a l'environnement.
- L'extasions dans l'équipement qui existe présente la volonté pour la densification.

1-2-3) L'accessibilité :

- L'existence de 02 accès principaux de grand flux au Nord-ouest, sud-Est (la route nationale n 10) et boulevard vert Rafana.
- Manque des accès secondaire.
- L'existence des accès tertiaire pour les entrés d'habitats individuels.
- Nombre de parking pour les pompiers 14 positions occupé par les administrateurs.
- Des espaces verts aménagement, et manque sur les aires de jeux a l'intérieur d'équipement et a l'extérieure.

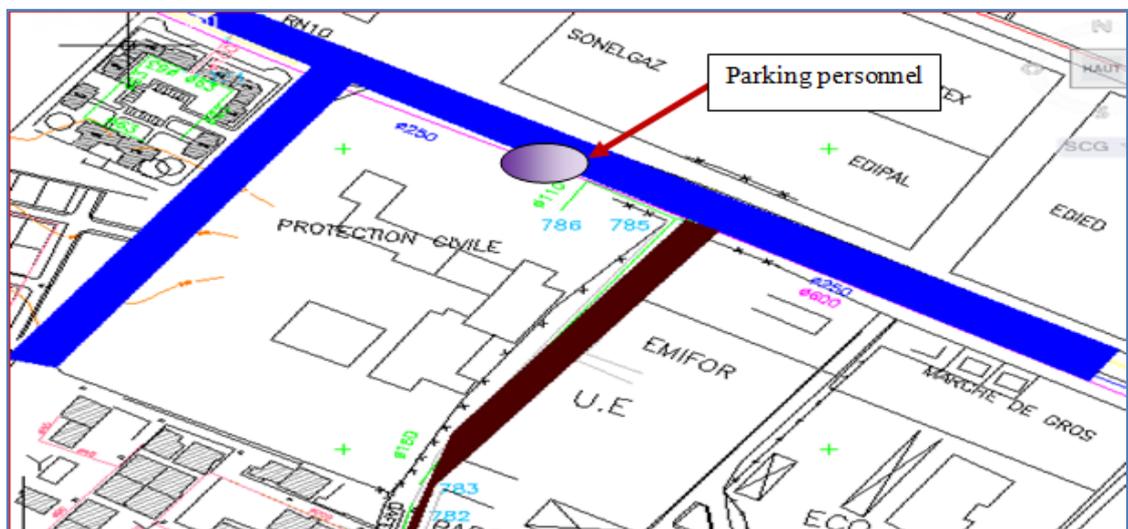


Figure 55:L'accessibilité de projet et les parkings [PDAU 2004 REVISION 2012 et modifier]

1-2-3-1) Conclusion :

- Accessibilités mécaniques et piétonnières (équipement de protection civil).
- Il faut crée un accès secondaire au niveau de la partie de servitude de RN10 pour une bonne hiérarchisation des vois et minimiser les risques mécaniques.

- Crée des aires de jeux pour les enfants.
- Faite un aménagement acceptable a l'intérieure de l'équipement.
- Le nombre des parkings insuffisants pour les habitants.

1-2-4) L'intérieure :

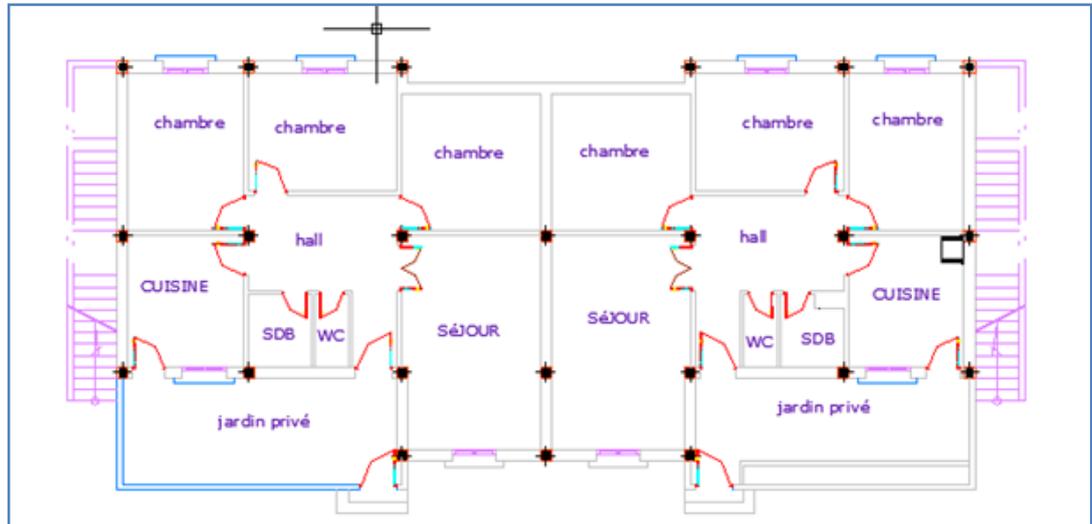


Figure 56: Le plan RDC du logements [selon le plan réel]

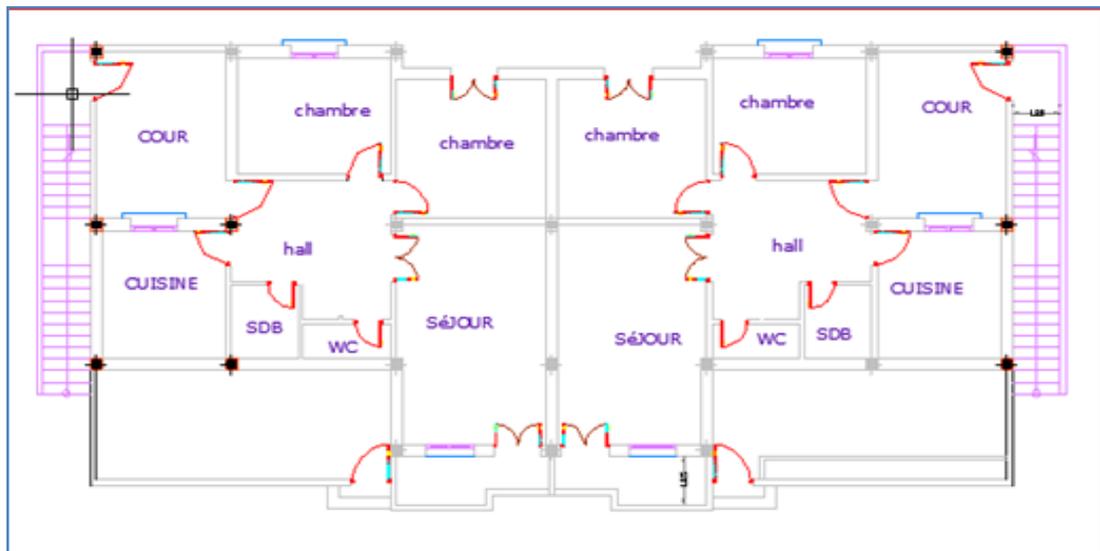


Figure 57:Le plan1 ETAGE [selon le plan réel]

EN RDC :

- La surface de logement : 130 m².
- Le nombre des pièces : F4 pour chaque logement (3chambres + séjour +cuisine + WC, SDB+jardin privé pour chaque logement).
- Une bonne orientation des pièces selon les normes.
- Une bonne hiérarchisation des l'espaces selon les termes des confort.
- Le même plan pour les deux logements en RDC.

EN ETAGE :

- La surface de logement : 90 m².
- Le nombre des pièces : F3 pour chaque logement (2chambres + séjour +cuisine + WC, SDB+cour pour chaque logement).
- Le même plan pour les deux logements en étage.
- Les présences de la cour ou niveau de l'étage pour chaque logement

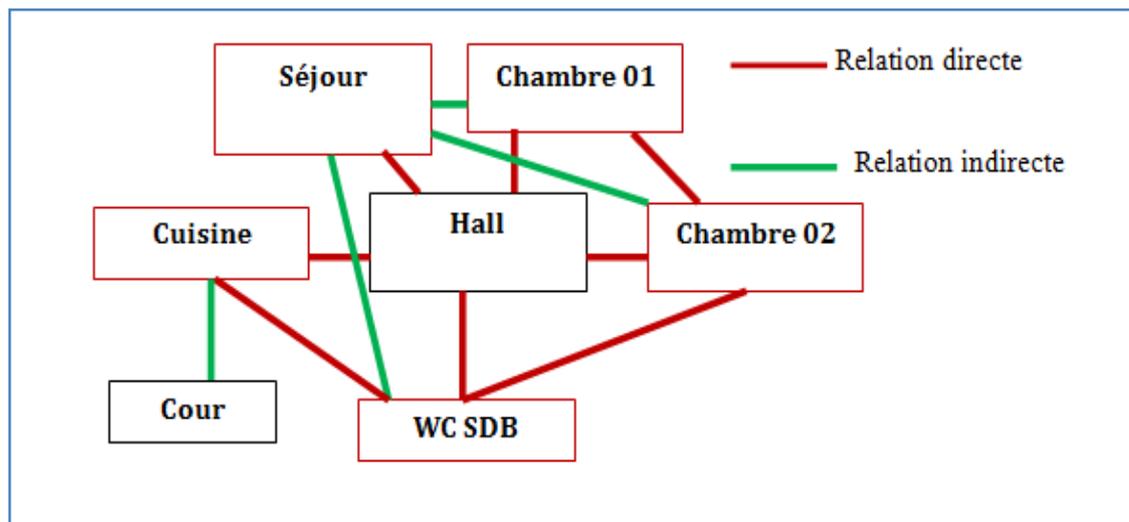


Figure 58:Schéma représenter L'organigramme spatial des logements

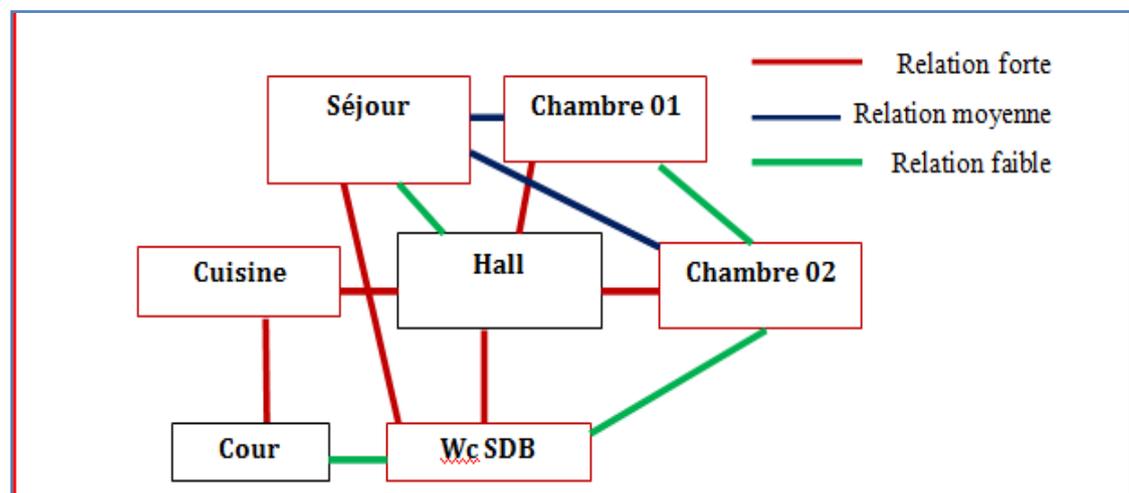


Figure 59:Schéma représenter L'organigramme fonctionnel des logements

1-2-4-1) Conclusion :

- Séparation entre les axes vers l'extérieure.
- Le plan présenter un état de confort acceptable.
- Développer les variantes pour la mixité sociale.
- L'apparence des espaces extérieurs privatifs (les cours et les jardins individuels).
- Utilisations de structure agissante par system poteau poutre.

-L'utilisation des terrasses inaccessibles seulement.

1-2-5) Les façades :

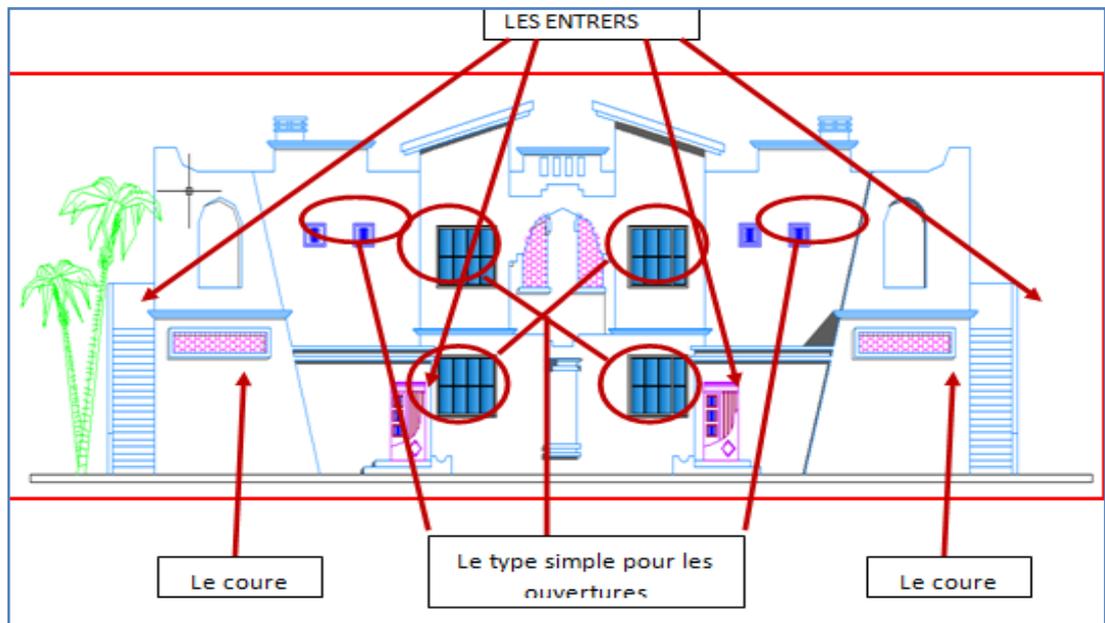


Figure 60:La façade principale de logement

La façade principale :

- Une continuité entre RDC et l'étage.
- l'équilibre entre le plein et le vide.
- La symétrie dans la façade.

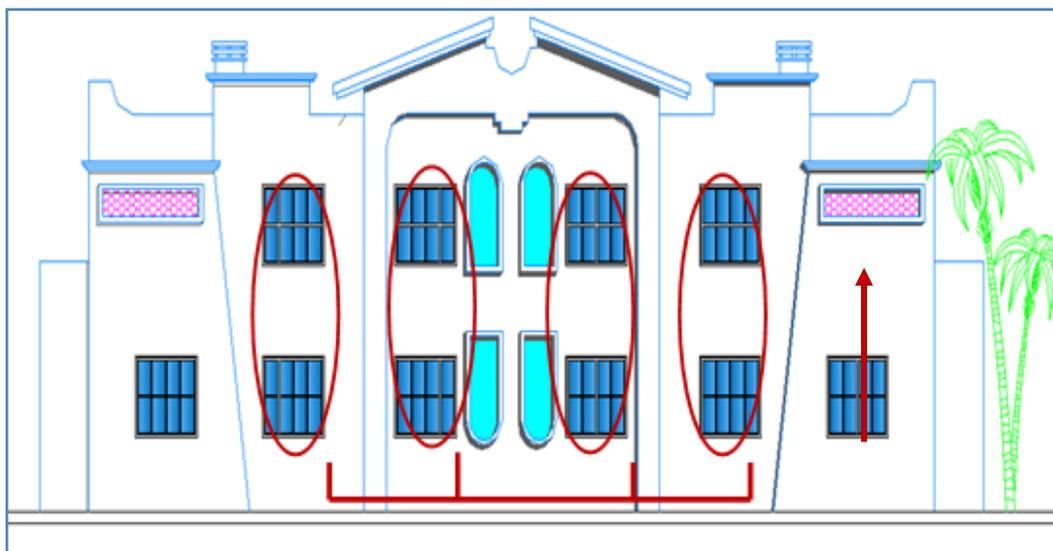


Figure 61:La façade d'arrière de logement

- La façade postérieure :
- Le rythme simple et répétitif avec des ouvertures simples.
- Manque des corniches et des linteaux inclinés.

- Manque des éléments décoratifs.
- 1seul textures pour tout les murs extérieures.
- La continuité entre RDC et l'étage.
- dégradation et les décrochements au niveau de façade arrière.
- Symétrie des plans =symétrie des façades.
- La façade a mal traitement (projection des ouvertures).

1-2-5-1) Conclusion :

- Utiliser les éléments décoratifs pour traiter la façade.
- Utiliser le même type d'ouverture (les fenêtres), et marqué les entré principales des logements.
- Eviter la symétrie avec fait en considération l'équilibre dans la façade urbaine entre les pleins et les vides.
- Changer les textures des murs extérieures pour la richesse de façade.
- Utiliser les rythmes composés.
- Dégrader les niveaux pour le traitement de l'assiette de sky-line.

2) CONCLUSION GENERAL :

Notre travail de recherche avait pour le but de découvrir le 3^{em} type de l'habitat qui présente dans l'habitat intermédiaire, entre habitats l'individuelle et le collectif, le type qui équilibre l'équation de l'habitat, densité, développement urbain durable.

Pour conclure notre recherche on a présenté l'habitat intermédiaire la solution la plus efficace pour résoudre tout le problème socio-économique, les problèmes des fonciers, de la durabilité, et pour améliorer le cadre de vie d'habitants sans exploitation rationnelle des ressources naturelles dans la poursuite de production des logements.

-L'habitat intermédiaire lutte contre l'étalement urbain à travers la densité la plus forte et les formes compactes, ce type d'habitat est qualifié pour améliorer la vie sociale des habitants, et donne une solution pour la mixité sociale par l'utilisation de mitoyenneté et de l'exteriorisation des extérieurs à l'intérieur des logements.

- Cet habitat a donné une volonté d'un changement durable pour transmettre la génération des futures, changements qui respectent la qualité et que la quantité a le but de maîtriser la crise des logements dans une procédure s'inscrit tout les indicateurs de densité (COS, CES....SNOB, SHOB....) approcher dans les principes de développements urbains durables.

-Donc sur le résultat de recherche dans ce thème et pour l'objectif d'adapter un projet de l'habitat intermédiaire à notre environnement on a proposé certaines recommandations :

-Situation qui favorise la proximité des équipements nécessaires (commerce, santé, éducatif.....).

-En matière de programmation et traitements du plan de masse:

-La densité plus forte entre 60 à 80 logements à l'hectare.

-CES à 0.6 au maximum et une hauteur maximale de R+2 pour évoluer vers une forme compacte selon l'habitat groupé et assurer la dégradation entre les différents niveaux.

-Plusieurs types de plans en F3 et F4 de 100 à 150m² pour les grandes familles et les duplex pour les jeunes en couple de 50 à 70m².

-Assurer la mitoyenneté par l'hierarchisation et l'aménagement des espaces extérieurs importants (air de jeux, espaces verts, voiries, circulation piétonnière.....).

-Traitements vis-à-vis et préserver l'intimité des habitats.

-En matière de l'intérieur il faut assurer l'existence d'un espace extérieur privatif avec hierarchisation et orientation normative des espaces (séjour, cuisine...).

-Traiter les façades pour assurer une continuité entre les différents cellules dans les façades urbaines, et dessiner les vues paysagères et le perspective urbaine admissible.

BIBLIOGRAPHIES

1) les ouvrages

- L'habitat urbain collectif et forme urbaine p13-25.
- Développement durable GUIDE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT DURABLE pays de renne 2008.
- Environnement, Social et Economique : les 3 piliers du Développement Durable Jose | 13 décembre 2010.
- *INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ILE DE France* Directeur Général, Monsieur Jean pierre Du Division Aménagement de l'Espace, directeur François *Dugny*.
- les cahiers de l'Oise n 106 –avril 2008.
- Les nouvelles urbaines de la ville archipel Composition urbaine p 1.
- Rapport de recherche Évolution conceptuelle et historique du développement durable Mai 1998 Deuxième édition p5.
- *Cécile DIDIER* séminaire: Politique, culture, espace public Sous la direction de Bernard *LAMIZET* Soutenu le 30 -août 2007 Composition du jury : Bernard *LAMIZET*, Jean-Michel *RAMPON*.
- Daniel Lefeuvre Chère Algérie, la France et sa colonie (1930-1962), Flammarion, 2005, 512 p. (ISBN 2082105016).
- Étude transversale de l'évolution de la forme urbaine d'un quartier de grands ensembles. Entre arguments environnementaux et perception habitantes, Matthieu Adam.
- *HATTAB & M. ZIANE* Chargés de cours, chargés de recherches, Laboratoire de géographie et Aménagement du territoire, *FSTGAT-USTHB*. Bp: 32 El Alia, *Bab Ezzouar*, 16111-Alger, Algérie.
- Le dictionnaire de la Géographie et de l'Espace des Sociétés l'urbanité Lévy et Lussault, 2003
- *L'HABITE ET L'APPRO PRIATION DE L'ESPAC E* p 25.
- L'article. L. 112-1 du code de l'urbanisme.
- L'article R.112-2 du code de l'urbanisme.
- L'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme.
- A deus, Habitat intermédiaire dans le Scoters, juin 2004 p 4.
- Les Cahiers du Développement Urbain Durable octobre 2006.

- Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme NOR : DEVL1202266C p6.

2) Les mémoire

- Mémoire de fin d'étude master habitats durable 2011(Constantine).
- Mémoire d'habitat (encarta juniore dictionnaire2007).
- Rendu d'habitats François Beguin Arabisance-1830-1950,Paris, Ed.Dunod 1983.

3) Les sites web

- <http://fr.answers.com/topic/habitat-69>
- <http://hls-dhsdss.ch/textes/f/F7854.php?PHPSESSID=157a8b984dbd8696f9a240110934aac1>