

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**



**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'URBANISME**

N° d'ordre :.....

Série :.....

**Mémoire de Master**

**Filière : urbanisme**

**Spécialité : urbanisme académique**

**Habitat évolutif : 500 logements évolutifs Ain el bey (les  
Quatre chemins) dans les politiques urbaines : entre la  
planification urbaine et la réglementation de la loi 08-15**

Dirigé par :

**Mme: GHANIA LAKEHAL- TAFFER**

**Ms: SMAIL BEN YUCEF MOUSSA**

Présenté par :

**Hayatt KINOUCHE**

Jury d'Examen :

**Président : Mme : S. MAROK**

**UNIVERSITE DE CONSTANTINE 03**

**Membres : Dr, Mme B. ZEHIOUA \_HICHAM**

**UNIVERSITE DE CONSTANTINE 03**

**Rapporteur : Mme : G. LAKEHAL \_TAFFER**

**UNIVERSITE DE CONSTANTINE 03**

**Rapporteur : Ms : I. MOUSSA BEN YUCEF**

**UNIVERSITE DE CONSTANTINE 03**

Année Universitaire 2015/2016

Session juin 2016

### Résumé :

Notre travail s'insère dans une recherche de Master 2 urbanisme académique option habitat. Le site d'intervention est le secteur les « 4 CHEMINS » situé à 12 km du centre-ville constantinois. Sa position à la croisée de 2 axes principaux à savoir la RN 79, le CW 101, en fait une entrée de ville Sud de Constantine. Les repères de proximité à savoir l'aéroport international Mohammed Boudiaf, l'autoroute Est-Ouest, la ville d'El Khroub (6km) et la nouvelle-ville Ali Mendjeli (2km) avec ses 2 universités lui confère une position spécifique. Dans ce secteur, les «500 logements évolutifs Ain el bey » furent destinés en 1994 aux habitants de la cité Boudraa Saleh dans le cadre de la lutte contre l'habitat précaire. Ces logements évolutifs, sorte d'habitat en perpétuelle extension, ont subi une mutation non conforme à la planification. Constatant beaucoup de tares lors de l'observation sur site, nous appliquons la loi 08/15 afin d'améliorer et de régulariser cette situation. La recherche s'intéresse à la mise aux normes, restructure les différents réseaux, s'occupe des espaces publics par l'introduction des espaces verts et du mobilier urbain en intégrant la fonction commerciale.

MOTS-CLES/ Constantine, les 4 chemins, habitat évolutif, amélioration urbaine, régularisation

### الملخص:

عملنا هو جزء من بحوث ماجستير 02 عمران الأكاديمي فرع السكن. حيث موقع التدخل هو قطاع «مفترق الأربيع طرق عين الباي» التي تقع على بعد 12 كم من وسط مدينة قسنطينة. موقعها على مفترق الطرق بين الطريق لوطني 79، وطريق الولائي 101 .

موقع الدراسة هو المدخل الجنوبي لولاية قسنطينة الذي يحيطه المطار الدولي محمد بوضياف، والطريق السيار شرق غرب، مدينة الخروب (6كم) والمدينة جديدة على منجلي (2كم) وجامعتي قسنطينة 2 و3، مما يعطيها موقع فعال.

تم تصميم حي "500 مسكن تطوري بعين الباي" في عام 1994 لفئة من سكان بودراع صالح في إطار محاربة السكن غير الهش. إلا أن هذا النوع من المساكن خضع لتوسع دائم بدون تخطيط مسبق.

نلاحظ العديد من العيوب خلال معاينة الموقع، لهذا ارتئينا تطبيق قانون 08/15 لتحسين وتنظيم الوضع. ويرتكز البحث على تطوير وإعادة هيكلة مختلف الشبكات وتهيئة الأماكن العامة عن طريق إدخال المساحات الخضراء تهيئة الشوارع مع دمج الوظائف التجارية.

الكلمات المفتاحية / قسنطينة، مفترق الأربيع طرق، المسكن التطوري، تحسين الحضري، التسوية.

## **Sommaire**

<b>CHAPITRE INTRODUCTIF</b> .....	1
<b>INTRODUCTION GENERALE</b> .....	1
<b>PROBLEMATIQUE</b> .....	2
<b>QUESTION DE RECHERCHE</b> .....	3
<b>HYPOTHESE</b> .....	3
<b>OBJECTIF DE LA RECHERCHE</b> .....	3
<b>METHODOLOGIE</b> .....	4
<b>STRUCTURE DE TRVAIL</b> .....	4
<b>CHAPITRE I : APPROCHE THEORIQUE</b> .....	5
I.1 Habitat.....	5
I.2 Logement .....	5
I.3 Généralités sur logement évolutif .....	6
I.3.1 L'idée de l'évolutivité .....	6
I.3.2 La naissance du mythe de l'évolutif .....	7
I.3.3 Les modèles dans le monde .....	7
I.3.3.1 L'habitat évolutif au japon : espace et pratique .....	7
I.3.3.2 L'évolutivité de l'habitat traditionnel japonais .....	8
I.3.3.3 Le "Système de la maison du siècle" ou l'évolutif expérimental .....	9
I.3.3.4 Les principes du système .....	9
I.3.3.5 La Suède : De L'idée Aux Applications .....	9
I.4 LE LOGEMENT ÉVOLUTIF EN ALGÉRIE .....	10
I.4.1 Logement évolutif /Algérie .....	10
I.5 Les politiques urbaines.....	12
I.6 La planification urbaine .....	12
I.6.1 Les instruments d'urbanisme .....	12
I.7 La loi 08-15 du 20 juillet 2008 / Algérie.....	13
I.8 Les types d'intervention dans le site 500 logements évolutifs Ain el bey .....	13
I.8.1 Amélioration urbaine .....	13
I.8.2 Conformité .....	13
I.8.3 Régularisation .....	14
I.9 Transformation de logement évolutif Ain el bey à l'habitat groupé .....	14
Conclusion .....	14
<b>CHAPITRE II : APPROCHE ANALYTIQUE</b> .....	15
II Présentation de l'aire d'étude .....	15

II.1 Situation de quartier les quatre chemins par apport à la ville de Constantine .....	15
II.2 Situation des quatre chemins par apport à l'environnement immédiat.....	16
II.3 Evolution historique de cite les quatre chemins Ain el bay .....	17
II.4 Analyse de l'aire d'étude .....	18
II.4.1 Processus d'urbanisation de la cite 500 logements évolutifs Ain el bey .....	18
II.5 Analyse structurelle .....	19
II.5.1 Analyse du milieu physique de l'aire d'étude.....	19
II.5.1 .1 La topographie .....	19
II.5.1 .2 La géomorphologie de l'aire d'étude.....	20
II.5.1 .3 La géologie de l'aire d'étude .....	21
II.5.1 .4 Etude climatique de l'aire d'étude .....	21
II.5.1 .5 Le statut juridique de l'aire d'étude .....	22
II.6 La trame viaire.....	23
II.6.1 L'accessibilité de l'aire d'étude.....	23
II.6.2 Classification de la voirie : .....	23
II.6.3 L'état de la voirie.....	25
II.7 La trame bâtie .....	26
II.7.1 La trame parcellaire .....	26
II.7.2 La typologie d'habitat.....	27
II.7.3 L'état des constructions de l'aire d'étude .....	28
II.7.4 Le rapport plein et vide.....	28
II.8 Analyse fonctionnelle .....	29
II.8.1 Les réseaux divers .....	29
II.9 Mobilité et transport.....	31
II.9 .1 Le mode de transport .....	31
II.9 .2 Les aires de stationnement :.....	31
II.10 Les équipements .....	32
II.10 Le commerce .....	33
II.11 Analyse socio-économique .....	34
II.11.1 La composition social des ménages.....	34
II.11.2 Etude socio professionnelle .....	35
II.11.3 Etude socio-éducative .....	36
II.12 Les résultats d'enquête sur la régularisation des constructions selon la loi 08-15.....	37
II.12 .1 Les modifications relevées sur le plan type et les façades.....	38
II.12.2 Les propriétaires .....	39
II.12.3 Les opinions des habitants .....	39

II.12.4 L'amélioration du cadre de vie du quartier.....	40
II.13 Analyse paysagère .....	41
II.13. 1 Les séquences .....	41
II.13.2 Les espaces extérieurs.....	41
II.13.3 Les façades et les couleurs.....	43
II.13.4 Les effets.....	44
II.13.5 Les points de repères visuels .....	44
II.14 Tableau AFOM.....	45
Conclusion.....	45
<b>CHAPITRE III : APPROCHE COMPARATIVE.....</b>	<b>46</b>
III.1 Les Critères de choix : Habitat évolutif / TUNISIE.....	46
III.1 Logement évolutif d'Ibn Khaldoun .....	46
III.1.5 Les Objectifs de l'état tunisien dans habitat évolutif : .....	49
III.1.6 Le logement évolutif d'Ibn Khaldoun sous l'œil du critique : .....	49
III.2 Les Critères de choix : L'habitat Evolutif De Ben M'SIK /Casablanca.....	49
III.2.1 Situation .....	50
III.2.3 Partie architectural .....	51
III.2.4 Conséquence.....	51
III.2.5 Le logement évolutif de Ben M'sik sous l'œil du critique : .....	51
III.5 La comparaison entre l'Algérie ; la Tunisie et le Maroc .....	52
IV.1 Réglementation .....	53
IV.2 Programmation .....	54
<b>IV.4 SCENARIO ADEQUAT ET SCHEMA DE PRINCIPE :.....</b>	<b>59</b>
IV.4.1 Schéma de principe .....	59
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>61</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>62</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>63</b>