

جامعة المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
IGTU - Université de M'sila

قسم: المدينة والعمران. شعبة: العمران

مقياس: قانون البيئة والعمران 2

Unité d'enseignement transversale 5:

Matière 1: Droit de l'environnement et de l'urbanisme 2

Présenté par : AMMICHE ALLAOUA (Cours) (TD)



الدرس السادس

الكثافة الحضرية LA DENSITE URBAINE

بصفة عامة، الكثافة هي النسبة بين عنصر قابل للقياس الكمي: على سبيل المثال، المتر المربع من المساحة الأرضية، الساكن، العمال، ومساحة مرجعية لسطح الارض (م²، هكتار، كم²، إلخ)

De manière générale, la densité est le rapport entre un élément quantifiable: par exemple, les mètres carrés de surface au sol, la population, les travailleurs, et une superficie de référence de la surface terrestre (m², hectare, km², etc).

حسب المادة 26 من المرسوم رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فالكثافة القصوى للبنىات في أجزاء من البلدية الحضرية أي المعمورة، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض (أو معامل شغل الارض) ، تساوي واحد.

وتحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعاً لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية.

Densité des constructions au sol

Art. 26. — La densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées des communes, exprimée en rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle (ou coefficient d'occupation des sols) est égal à 1.

الكثافة هي النسبة بين المؤشر الإحصائي (السكان، العمالة، عدد الوحدات السكنية، المساحة الأرضية، إلخ) ومساحة السطح.

Densité = Indicateur statistique / Surface de territoire

أنواع الكثافة المستعملة في الدراسات العمرانية

في العمران، غالباً ما يجب قياس الكثافة على الأسئلة التالية: ما هي الكثافة السكانية لجزيرة (قطعة أرض صغيرة)؟ أو ما هي كثافة حي، كثافة مدينة، كثافة قطاع حضري أو منطقة حضرية، أو كثافة بلد؟

بمعنى آخر، الكثافة تفيد في معرفة عدد الأفراد لكل وحدة مساحية من ناحية، ومن ناحية أخرى معرفة الجزء المستخدم من المباني.

وبالتالي، في العمران، غالباً ما نستخدم مفاهيم الكثافة المذكورة أدناه. والمقاييس الكمية الأكثر شيوعاً في استخدامها هي:

- كثافة البناء: وهي شدة استخدام (إشغال) المباني للأرض،
- الكثافة السكانية أو تسمى أيضاً الكثافة البشرية .
- الكثافة السكنية: وهي شدة إشغال المساكن للأرض.
- شدة احتلال السكان لمنطقة ما ;
- معدل تدفق طرق النقل وكثافة التدفقات.

طرق مختلفة لقياس الكثافة الحضرية

يمكن قياس الكثافة الحضرية بعدة طرق:

- **الكثافة السكنية (كثافة السكن)** يتم التعبير عن الكثافة السكنية (أو كثافة السكن) من خلال النسبة بين عدد الوحدات السكنية ومساحة السطح خارج الطرق العامة لكل هكتار.

La densité résidentielle (ou densité de logements) est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

Densité résidentielle الكثافة السكنية

$$Densité R = \frac{\text{nombre d'habitations}}{\text{surface (kilomètres carrés ou hectares)}}$$

- **الكثافة السكانية.** عدد السكان لكل كيلومتر مربع

الكثافة المبنية هي مؤشر يقيس النسبة بين مجموع المساحات الأرضية (الاسطح) والمساحة الإجمالية للمحيط المدروس.

La densité bâtie est un indicateur qui mesure le rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface totale du périmètre étudié

كما يمكن قياسه عن طريق حساب النسبة بين معامل المساحة الطابقية (المأخوذة من الأرض) وعدد الوحدات السكنية.

Elle peut également être mesurée en calculant le rapport entre le coefficient d'emprise au sol et le nombre de logements

Densité de la population الكثافة السكانية

$$D P = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{surface (kilomètres carrés ou hectares)}}$$

DIFFÉRENTES FAÇONS DE MESURER LA DENSITÉ URBAINE

La densité urbaine peut se mesurer de plusieurs façons:

- La densité de population ; nombre habitants au kilomètre carré ,
- La densité de logements ; nombre de logements à l'hectare ,
- La densité du bâti ou coefficient d'occupation du sol: nombre de mètres carrés de surface de plancher d'une assiette foncière,

الكثافة المبنية: الكثافة المبنية هي النسبة بين معامل المساحة الأرضية (CES) - أي النسبة بين إجمالي مساحة المباني ومساحة سطح الكتلة التي تقع عليها - مضروبة في متوسط عدد المستويات.

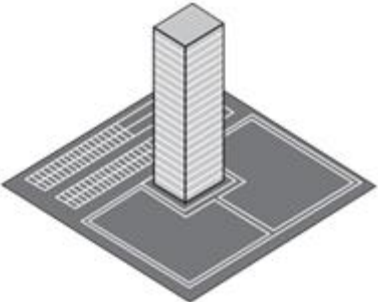
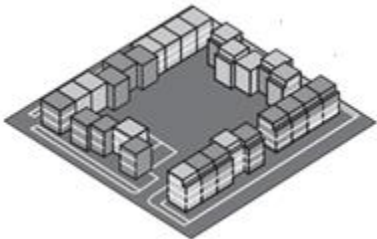
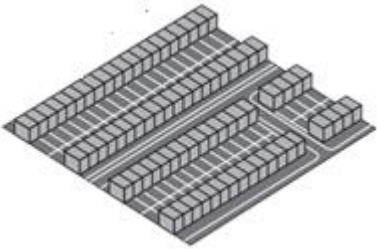
La densité bâtie est le rapport entre le coefficient d’emprise au sol (CES) — c’est-à-dire le rapport entre l’emprise au sol totale des bâtiments et la surface de l’îlot sur lequel ils sont implantés — multiplié par le nombre moyen de niveaux.

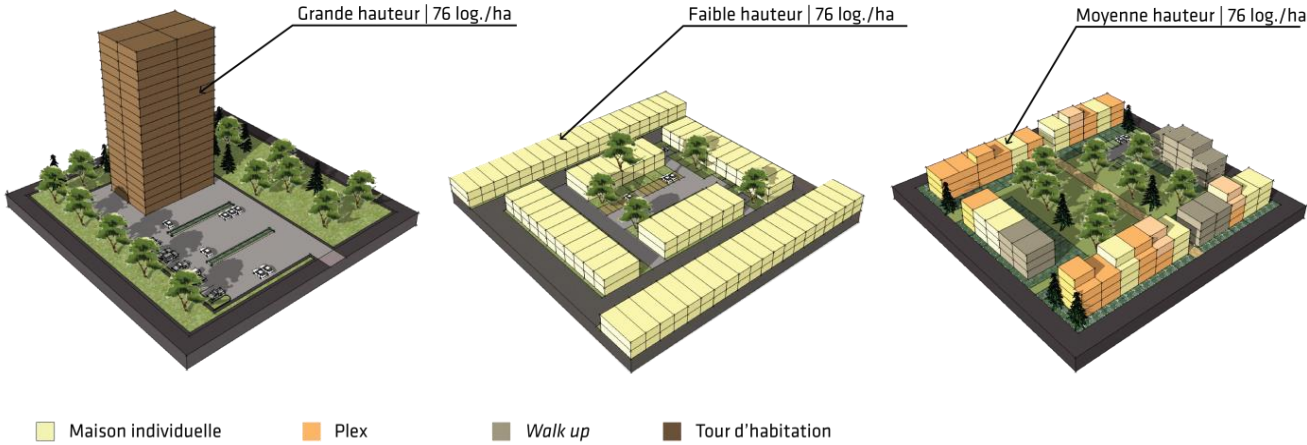
$$DB = \frac{\text{Emprise au sol du bâti} \times \text{le nombre moyen de niveaux}}{\text{surface de l'îlot}}$$

العلاقة بين الكثافة ونمط البناء typologie de bâtiments et densité

صيغة الحساب هي كما يلي: (بصمة الأرض × ارتفاع المبنى) / مساحة سطح منطقة الدراسة، وبالتالي فالكثافة تتغير باختلاف نمط البناء (المثال ادناه)

La formule de calcul est la suivante : (emprise au sol x hauteur du bâtiment) / surface de la zone d'étude

		
Grande hauteur Faible emprise au sol 76 logements/ha	Hauteur moyenne Emprise au sol moyenne 76 logements/ha	Faible hauteur Forte emprise au sol 76 logements/ha
Note rapide sur l'occupation du sol, 2005, N033, INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE		



Grand hauteur | 76 log./ha

Faible hauteur | 76 log./ha

Moyenne hauteur | 76 log./ha

■ Maison individuelle
 ■ Plex
 ■ Walk up
 ■ Tour d'habitation

[Compacité / Densité - Collectivités viables \(collectivitesviables.org\)](http://collectivitesviables.org)

