

# Chapitre 5 : Les terrains de l'urbanisme et ses champs d'application

## Introduction :

A l'échelle de la ville et du quartier, l'urbanisme doit traiter des terrains différents, passant par la création de nouveaux quartiers, le traitement des centres urbains, mais également les quartiers dégradés...etc. Il est aussi important de connaître les différentes parties et fonctions composantes de la ville et du quartier et qui sont les principaux champs d'application de l'urbanisme à savoir : Habitat, transport, activités et équipements.

## 1. Les terrains de l'urbanisme

- a. **Les nouveaux quartiers (urbanisme de développement) :** La croissance urbaine s'opère généralement par accollement et rajout de nouveaux quartiers et donc par conquête progressive de l'espace rural. Elle est le résultat de deux facteurs déterminants : la croissance démographique et l'élévation du niveau de vie. Les extensions urbaines ont connu différentes formes de développement à travers le temps tel que : - Les faubourgs (croissance ponctuelle) – Les Banlieues (un territoire de débordement de la ville, ayant une forme plutôt continue, c'est un phénomène récent 19<sup>ème</sup> siècle). L'urbanisme de développement s'est donc longtemps contenté de suivre, ou d'accompagner les besoins d'extension des villes. Ce n'est que lentement que les pouvoirs publics ont tenté de reprendre le contrôle et la maîtrise du développement de la périphérie à travers : les documents d'urbanisme – l'organisation et la maîtrise de l'offre foncière – La création de villes nouvelles...etc.
  
- b. **Les centres urbains et les quartiers dégradés (urbanisme de gestion) :** Il s'agit de tissus urbains existants et des tissus historiques comprenant des bâtiments symboliques. Les problèmes qui se posent au niveau de ce type de quartiers sont généralement leur inadaptation aux exigences de la vie moderne aussi bien : Les logements trop exigus ou inconfortables - Les réseaux de voiries inappropriés aux modes de transports modernes – le déficit en espaces de stationnements, la hausse

des coûts du foncier...--. La pratique urbaine devra gérer au mieux les potentialités et les héritages de ces centres urbains. Mais cet urbanisme de gestion concerne aussi les quartiers fortement dégradés. Ce type de quartiers pose des problèmes complètement différents de ceux cités précédemment. (tel que les grands ensembles).

- c. **Les quartiers anciens d'habitat (urbanisme de participation) :** Les quartiers anciens d'habitat souffrent des mêmes problèmes que les centres urbains cités plus haut. Les solutions préconisés au niveau de ses quartiers sont : ou bien la rénovation (qui connaît des réactions de rejets, à cause des risques d'expropriation...), ou alors les opérations d'amélioration de l'habitat (qui est une intervention délicate à mener, car elle associe la réhabilitation des logements, la réalisation des équipements publics et l'amélioration de l'environnement, elle devrait également faire bénéficier les propriétaires d'aides financières pour les inciter). Ces dernières décennies connaissent un véritable mouvement de participation pour offrir des solutions appropriées. En effet, les habitants demandent à participer aux choix concernant l'évolution de leurs quartiers. La participation ne peut être ni un partage des décisions, ni la conception des constructions par les habitants. Elle peut être une consultation, et un nouveau mode de collaboration entre les usagers, les professionnels et les pouvoirs publics. Les démarches participatives conduisent à une approche locale et immédiate des problèmes d'urbanisme mais qui peuvent parfois entrer en contradiction avec les stratégies globales. Avec une approche participative on peut attendre une amélioration de l'urbanisme mais qui ne doit pas occulter une vision stratégique.

## **2. Les champs d'application de l'urbanisme :**

- a. **L'habitat :** Le logement est le premier besoin de l'homme, c'est le lieu où s'abrite, où se forme et où se retrouve la famille. On programme en général les logements en analysant les perspectives d'évolution de la population et en les traduisant en termes de perspectives de ménage, donc de besoins en logements.

- b. **Les activités** : L'urbaniste doit se préoccuper de la localisation des activités ;
- Pour assurer un équilibre quantitatif et qualitatif à l'échelle du bassin d'emploi et si possible à l'échelle locale ;
  - Pour leur offrir les implantations correspondant le mieux à leurs besoins ;
  - Pour éviter qu'elles n'engendrent, dans les quartiers d'habitat, des nuisances directes (bruit, pollution de l'air) ou indirectes (trafic de camions)
- c. **Les transports** : Les transports constituent l'outil le plus efficace pour modeler l'espace. En effet, les transports urbains ne sont pas seulement une conséquence de l'évolution des villes, donc des besoins de déplacements. Ils préfigurent largement les formes de la croissance des villes. Les transports en commun favorisent une urbanisation dense dans le rayon de marche à pied de leurs points d'arrêt. Ils sont donc cohérents avec une prédominance des immeubles collectifs. L'automobile au contraire, en permettant d'atteindre n'importe quel point par le réseau de voirie, très ramifié, ouvre de vastes espaces à l'urbanisation, donc fait baisser les prix du foncier. L'automobile est donc cohérente avec un habitat de maisons individuelles. Ainsi le choix du système dominant de transport, mais aussi celui des axes desservis, des points d'arrêts, des systèmes de tarification ont des conséquences décisives sur les formes de l'urbanisation. Tout cela revient au rôle de l'urbaniste.
- d. **Les équipements** : Hormis le logement, le travail, et les déplacements, il existe un quatrième pôle de la vie urbaine : la vie sociale, récréative, culturelle. Elle a besoin d'équipements souvent collectifs. On distingue habituellement :
- Les équipements d'infrastructure : réseaux de transport, voirie, assainissement, adduction en eau, électrification, télécommunication...etc.
  - Les équipements de superstructure : constructions et aménagements permettant de remplir certaines fonctions (éducation, santé, sport, loisirs, culture...), qui nous intéressent justement au niveau de ce paragraphe.

L'urbaniste doit prévoir l'implantation de ses équipements. Mais au préalable il faut réfléchir sur le meilleur moyen d'assurer un service collectif. L'urbaniste doit également concevoir les équipements en fonction de la population ou l'étendue de la zone qu'ils doivent desservir. De façon générale on impose des principes d'implantation qui deviennent des règles et des normes (grilles d'équipements). Ces règles quantitatives permettent de quantifier les besoins et de définir des programmes d'équipements.

Cependant, ces normes ne doivent être que des repères et l'urbaniste doit éviter la rigidité engendré par leur application aveugle.

Certains équipements publics ont comme les transports, un effet sur l'organisation de l'espace (telle qu'une université) par contre il y a d'autre équipements qui ne font que répondre aux besoins induit par les logements ou les activités, dans ce cas ils sont dis équipement d'accompagnement.

## **Conclusion**

La ville est un objet complexe, qui se modifie avec le temps. Ses quartiers anciens, dégradés, nouveaux, ses habitants, leurs activités socio-économiques, culturels, changent avec le temps et l'évolution de la société. Leurs besoins pour une vie meilleure et un bien-être dans leur ville, leurs logements, leurs écoles et espaces publics, ou leur quartier nécessitent un urbanisme qui se développe en faveur des habitants.