

## **Le développement des critères urbanistiques Dans les nouveaux projets urbains<sup>1</sup>**

**Saadallah Jabbour<sup>2</sup>**

### **Résumé**

**Les critères urbanistiques représentent la partie essentielle à l'élaboration des plans d'aménagement urbain .**

**Ces critères restent les même en Syrie depuis l'année 1970 malgré le décret No.5 de l'an 1982 les qualifie de transitoires et d'applicables jusqu'à l'émission de nouveaux critères, cette recherche vise à apporter, à partir de la comparaison et de l'analyse de nouveaux projets urbains , une aide efficace à la mise au point de nouveaux critères en Syrie.**

<sup>1</sup> For the abstract in Arabic see pages (275-276).

<sup>2</sup>Architecte D.P.L.G.- Urbaniste I.U.U.P. Professeur à la faculté d'architecture. Université de Damas.

### **1- Remerciement :**

je dois remercier tout d'abord l'université de Damas pour m'avoir envoyé en mission de recherche scientifique en France, et remercier le laboratoire des systèmes environnementaux, information géographique et aide à la décision SEIGAD de l'université Joseph Fourier à Grenoble pour m'avoir accueilli durant la mission.

### **2-Bref historique : naissance de l'urbanisme et évolution des critères urbanistiques :**

L'embellissement des villes, puis l'art urbain sont les appellations utilisées aux XV<sup>11</sup> et XIX<sup>11</sup> siècles pour désigner les travaux engagés par l'autorité(l'état ou la municipalité) afin d'améliorer le cadre urbain. Le mot urbanisme apparaît, pour la première fois en langue française dans le titre d'un article de Pierre Clerget, professeur à l'école de commerce de Lyon, < Urbanisme, Etude historique, géographique et économique > paru dans le Bulletin de la Société neuchâteloise de géographie, tome X(1909-1910) et l'auteur ne donne aucune définition de ce mot.

En 1911 la société française des architectes urbanistes est fondée et en 1919 l'école des hautes études urbaines était créée. En 1924, l'école est rattachée à l'université de Paris et sa dénomination devient l'institut d'urbanisme de Paris (Réf.Projets urbains en France, Edition du Moniteur, Paris 2002, ISBN : 2-281-19155-9)

#### **2-1 : Le mouvement C.I.A.M. (congrès international de l'architecture moderne) :**

Ce mouvement est considéré jusqu'à aujourd'hui sans doute comme l'une des sources les plus importantes à l'élaboration des principes de l'urbanisme contemporain.

La déclaration à l'issue de son premier congrès, tenu en 1928, a souligné les principes de l'urbanisme fonctionnel.

Le deuxième congrès 1929, s'est concentré sur la discussion des surfaces minimales des logements, et plusieurs plans d'immeubles d'appartements étaient distribués afin d'assurer le niveau adéquat de la fonction et de l'hygiène.

Le troisième congrès, 1930, dont les communications ont mis l'accent sur les méthodes radicales d'équipement les bâtiments résidentiels avec des services collectifs et communs.

**2-2 :L'unité à mesurer le logement et son évolution:**

Dans plusieurs anciennes statistiques le logement, lui même, était considéré comme une unité de mesure, mais en fait cette unité peut cacher beaucoup de différences, car un logement est constitué d'une seule pièce et l'autre peut en avoir dix...En plus cette unité néglige le nombre d'habitants usagers (L'U.R.S.S. a bâti jusqu'à la fin des années quarante de petits logements, mais le même logement était occupé par plusieurs ménages.... La surface moyenne du logement en U.R.S.S. est devenue en 1957 environ 40m<sup>2</sup> pareillement à ce qui était entretenue en Allemagne Fédérale, mais le nombre des habitants était le double.)

A fin d'affaiblir ces différences, on est allé à indiquer le nombre des pièces et à le considérer comme indicateur de statistique, au Canada le logement est à considérer surpeuplé si le nombre des habitants dépasse le nombre des pièces. En France les critères appliqués sont indiqués dans le tableau suivant :

Nbre.personnes	Nombre des pièces			
	grand	suffisant	insuffisant	surpeuplé
1	2	1	-	-
2	3	2	1	-
3	4	3	2	1
4	4	3	2	1
5	5	4	3	2
6	5	4	3	2
7	6	5	4	3
8	6	5	4	3
9	7	6	5	4

D'autre part et à titre d'illustration, on indique dans le tableau suivant la moyenne du nombre des pièces et celle des habitants dans quelques pays occidentaux dans les années 1960-1962.

Pays	Nbre.moyenne des pièces	Nbre.personnes /pièce
France	3.1	1
Allemagne Fédérale	4.1	0.9
Pays-Bas	5.1	0.8
Royaume-Uni	4.6	0.7
E.U.A.	4.9	0.7

Il est évident que le nombre des pièces ne donne pas une exacte signification de la situation de l'habitat à l'époque. Par exemple, en U.R.S.S.la pièce est considérée comme habitable lorsque sa surface dépasse les sept mètres carrés tandis que telle surface en France était de onze mètres.

En plus les habitudes sociales ont un rôle dominant dans l'appréciation de la commodité du logement ; le Canadien ou le Hollandais préfère le logement à cinq pièces même si elles sont petites tandis que le Suédois ou le Norvégien préfère le logement de grandes pièces même si elles sont deux ou trois.

Dans cette optique la conférence de Cologne tenu en 1957, à la quelle l'Union Internationale d'Architectes et la Fédération Internationale de l'Habitat et de la Planification ont participé, a adopté la surface du logement comme unité de mesure.

Les recommandations de la dite conférence et leur révision à Bruxelles en 1971 ont beaucoup influencé le développement des politiques de l'habitat dans les pays européens.

En fait ces recommandations ont rendu compte des contraintes de la conception architecturale et de la composition du ménage dans la détermination des surfaces minimales des logements, comme l'indique le tableau suivant en m<sup>2</sup> :

Catégorie	Nombre des membres du ménage / Nombre des chambres								
	1 / 0	2 / 1	3 / 2	4 / 2	4 / 3	5 / 3	6 / 3	6 / 4	7 / 4
1957	-	-	51.5	56.5	60.5	69.2	76.2	80.2	86.2
1971	35.5	51	64.5	69.5	74.5	92	102	107	115

On s'aperçoit que les surfaces étaient majorées de presque 20% lors de la révision à Bruxelles en 1971.

Pour la comparaison, on indique les surfaces minimales du logement selon les autorités concernées dans quelques pays européens \* (en France, le décret daté le 14/6/1969)

	1/0	2/1	3/2	4/2	4/3	5/3	6/3	6/4	7/4.
Belgique	27	44	52.5	57.9	62.5	68.4	76.4	84.4	86.9
France	14	28	42	56	56	66	76	76	86
Royaume Uni	33	48.5	61	71.5	-	80	88.5	-	114.5
Italie	-	64	64	80	-	80	96	-	112
Allemagne **	-	-	57.5	62.5	67.5	71.8	79.6	80.8	86.4
Autriche	33.5	47.5	-	66	-	-	77.5	-	-

\*Les surfaces indiquées ne sont pas calculées de la même manière (en Royaume Uni les surfaces des couloirs, escaliers et cloisons sont incluses, en France seulement les couloirs)

\*\* Les chiffres appartiennent aux appartements.

**2-3 Conclusion :** Il est clair que la surface, c'est-à-dire l'espace, présente un excellent critère de logement et d'appréciation des besoins d'ameublement, de travail, de repas, de récréation et d'organisation du ménage, mais en même temps l'observation des surfaces minima ne saurait guère assurer à elle seule la qualité d'un logement. Ces surfaces n'entendent pas mettre d'entrave à la liberté, à l'initiative et à la fantaisie de l'architecte qui doit continuer à rechercher des solutions meilleures en regroupant les fonctions, en modifiant la répartition des surfaces, à condition de respecter l'équilibre des multiples fonctions.

### 3- L'habitat en Syrie :

#### 3-1 ; Selon la norme urbanistique:

- La part de la personne de surface bâtie est limitée entre 11-26 m<sup>2</sup> et varie selon le type d'habitat.
- L'indice (voiture/ménage) varie encore selon les types d'habitat.
- Les types d'habitat sont classés en neuf catégories indiquées dans le tableau suivant avec la part de la personne de surface bâtie et l'indice (voiture -ménage)

Types d'habitat	Nbre des ménages par voiture	La part de la personne m2	
		Minimum	Maximum
1-Individuel, maison détachée	2	21	26
2-Individuel, maison jumelée	2	18	26
3-Individuel, maison arabe urbaine	12	11	16
4-Individuel, maison arabe rurale	-	11	16
5-Individuel, maison rurale agricole	-	14	20
6-Collectif détaché	2	18	24
7-Collectif continu	6	16	21
8-Collectif social	6	11	18
9-Collectif populaire	12	11	14

### 3-2 ; Selon la situation actuelle

La part de la personne des surfaces résidentielles bâties a augmenté en Syrie. Le tableau suivant relève en m2 le développement de cette moyenne dans les trois derniers recensements effectués en 1970 – 1981 – 1994 :

La part de la personne	1970	1981	1994
Zones urbaines	12.75 m2	17.51 m2	16.1 m2
Zones rurales	10.11	14.26	13.13
Le pays	11.26	15.79	14.65

Ce tableau indique que la part minimale de la personne fixée par les normes urbanistiques syriennes est presque égale à la moyenne générale en Syrie en l'an 1970.

Il faut également signaler que, selon les recherches menées à Damas pour son nouveau plan directeur, la part de la personne de la surface bâtie atteint 17.6 m2 en 1994. Cette moyenne varie de 11.44 m2 et 38.61 m2 selon les différents quartiers de la ville (4).

De même, les études menées sur les projets de Ouair et Al Inchaat dans la ville de Homs (6) à la faculté d'architecture de Damas, en 1992, ont montré que la part de la personne est de 22.46 m2 pour la 1<sup>ère</sup> et de 30.75m2 pour la 2<sup>ème</sup>. Le développement de la moyenne influe donc l'évolution de la surface moyenne de l'habitat formel qui s'est développée entre 1963 – 1990 selon le tableau suivant (4):

### 3-3 L`évolution de la surface moyenne des logements en m2

L`année	Zones rurales	Zones urbaines
1963	55 m2	82 m2
1970	74	115
1980	107	117
1990	122	133

La surface moyenne du logement à Damas a atteint 170 m2 en 1991. La part de la personne est donc de 33 m2, tout en considérant que la taille moyenne de la famille syrienne est de 5.2 personnes.

Les programmes urbanistiques de quelques zones de Damas s`accordent avec les moyennes précédents et enregistrent les parts de 30 m2 et 50 m2 par personne dans le quartier de Sarouja et le nouveau quartier Est Doumar. Ceci est selon les programmes conçus pour ces deux quartiers au milieu des années quatre-vingt-dix.

#### 4- Les études comparatives :

##### 4-1 : dans les zones résidentielles :

Le tableau suivant représente la part moyenne de la personnes des surfaces résidentielles, jardins et rues dans les villes nouvelles britanniques, les deux villes nouvelles égyptiennes de Oubour et Sadat City et dans les deux quartiers Al Ouaer et Al inchaat à Homs (comme exemples de nouvelles zones d`habitat en Syrie). Le tableau montre, par ailleurs, la part de la personne selon les normes urbanistiques syriennes le cas de la petite ville dotée de quatres secteurs de 48000 et selon la cellule residentielle de Tunif – Bulgarie.

Notice	La part de la personne m2	
	Des jardins et rues	Des zones résidentielles
Les villes nouvelles britanniques de la première génération	44	100.9
Les villes nouvelles britanniques de la deuxième génération	69	86
Oubour city (30km au nord du Caire)	38.4	36.96
Sadat city (90 km au nord-est du Caire)	31.6	35.52
Ouaer à Homs	33	10.2
Al Inchaat à Homs	18.5	14.1
Dans la cellule résidentielle selon (Tunif Bulgarie)	11.8	20-25
Dans la ville (théorique) de quatre secteurs selon les normes urbanistiques syriennes	16.8	14.9

Il serait utile de signaler que la ville des quatre secteurs est une ville théorique de presque 50 mille habitants inspirée à l'époque des villes nouvelles britanniques de la première génération. Elle prévoit une variété de parts de personne des surfaces bâties, et ainsi une variété de types d'habitat (habitat séparé de deux étages – collectif séparé de quatre étages – collectif continu de quatre étages – populaire continu de deux étages – traditionnel d'un étage). Par conséquent, elle s'appuie sur une variation de (C.O.S) coefficient d'occupation du sol, tout en sachant que la plupart des villes syriennes manque de telle diversité de types d'habitat. Or, le cas le plus répandu est celui d'immeubles de quatre étages. Ce type d'habitat atteint un facteur d'investissement de 1.6 si le C.O.S. est de 40%, et de 2.64 si le C.O.S. est de 66%. Par ailleurs, la part de personne de la surface bâtie selon les normes urbanistiques varie entre 11 – 26 m<sup>2</sup>, et le taux du domaine public (rues, jardins et bâtiments publics) est limité selon la loi -9- de l'année 1974 entre 33% au minimum et 50% au maximum. Les minimums et les maximums des parts de la personne des surfaces résidentielles nettes et des surfaces publiques sont représentés par le tableau suivant :



<b>Domaine public</b>		<b>50 %</b>	<b>33.3 %</b>
<b>Domaine résidentiel</b>		<b>50%</b>	<b>66.3 %</b>
<b>Part de la personne en surface bâtie</b>		<b>26 m2 max.</b>	<b>11 m2 min.</b>
<b>C.O.S.</b>		<b>40%</b>	<b>66 %</b>
<b>N° d'étage</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Densité</b>		<b>307 h/hec.</b>	<b>1615 h/hec.</b>
<b>Part de la personne des surfaces</b>	<b>Résidentielles nettes</b>	<b>16.2 m2 max.</b>	<b>4.12 m2 min.</b>
	<b>Publiques nettes</b>	<b>16.2 m2 max.</b>	<b>2.06 min.</b>
	<b>Totale</b>	<b>32.4 m2</b>	<b>6.18 m2</b>

On constate du tableau précédent la faible moyenne de la surface des zones résidentielle par personne, ce qui exige la nécessité de l'augmenter afin de réduire encore la densité (qui est très élevée et peut atteindre théoriquement 1600 hec).

#### **4-2 : Les surfaces destinées aux activités commerciales et administratives :**

Il est vrai que les facteurs fixés par les normes urbanistiques dans ce domaine sont très bas. Ils n'enregistrent pas par leurs valeurs minimales ou maximales les variétés demandées dans les communautés résidentielles, qui s'élèvent selon leur importance et leur capacité d'accueil dans le réseau des centres urbains en Syrie. En général, l'évolution de l'activité économique dans le secteur des services s'accroît avec la croissance démographique.

On relève par la suite une comparaison des parts de la personne des surfaces commerciales et administratives dans les villes nouvelles britanniques, françaises et égyptiennes. On souligne ainsi, l'évolution de ces surfaces à Damas.

- La ville nouvelle de Milton Keynes, la plus grande ville nouvelle britannique, est destinée à 300 mille habitants. ( 16 )En 1967 la ville nouvelle a enregistré 40 mille habitants pour une part des surfaces commerciales et administratives 0.92 m2 par personne. En 1980 le

nombre d'habitants a atteint les 90 mille habitants pour une part de 1.75 m<sup>2</sup> par personne.

- La ville nouvelle de Cergy-Pontoise dans la région parisienne, son nombre d'habitants s'est élevé à 140 mille habitants en 1978 pour une part de 3,76 m<sup>2</sup>. (11)
- La ville nouvelle de Marne-la-Vallée dans la région parisienne a atteint les 193 mille habitants en 1987 pour une part de 3.5 m<sup>2</sup> (11)
- Le nombre total des habitants des villes nouvelles parisiennes est arrivé à 588 mille habitants en 1987 pour une part de 4.15 m<sup>2</sup> (11)
- La ville nouvelle de Sadate City en Egypte, destinée à 500 mille habitants, la part de personne est de 8.64 m<sup>2</sup> (9)
- La ville nouvelle de Oubour en Egypte destinée à 500 mille habitants, la part de la personne est de 6.72 m<sup>2</sup> (9)

Alors que Damas (3), enregistrait une part des surfaces commerciales et administratives dont les activités culturelles, selon le Plan d'Ecochard approuvé en 1968, un chiffre de 2,28 m<sup>2</sup>. Cette valeur a été augmentée à 4.30 m<sup>2</sup> d'après les décisions spéciales entre 1968 et 1998, malgré que beaucoup des bâtiments administratifs et publics se localisent dans des zones résidentielles à Damas. Ainsi, le nouveau schéma directeur de l'année 2020 propose l'augmentation de cette part pour atteindre 10 m<sup>2</sup> par personne des surfaces commerciales et administratives.

#### **4-3 : La distribution des surfaces dans la ville selon les occupations principales :**

Le tableau qui suit nous relève les taux de la distribution des surfaces par les zones d'occupations principales dans les villes choisies comme exemples, ainsi que la part de la personne de la masse bâtie.

- A. La moyenne des villes nouvelles britanniques de la première génération (5)
- B. La moyenne des villes nouvelles britanniques de la deuxième génération (5)
- C. La ville nouvelle égyptienne de Oubour destinée a 500 mille habitants (9)
- D. La ville nouvelle égyptienne de Sadate City destinée à 500 mille habitants (9)

E. Ville de Damas nombre d'habitants en 1994, 1394 mille habitants On inclut à ce stade le réseau routier principal dans les taux fixes pour les routes, alors que les rues secondaires et de services sont incluses dans les zones résidentielles. (4)

F. La ville de quatre secteurs selon les normes urbanistiques en Syrie (7)

G. La ville de Hama, le nombre d'habitants est de 211 mille habitants en 1985 (1)

ville	A	B	C	D	E	F	G
Zone résidentielle en %	56	41	38	37	77	29	59
Zone industrielle en %	10	17	14.5	20.5	3.6	7.2	12.5
routes, jardins commerces et services %	34	42	47.5	24.5	19.4	63.8	28.5
Surface de la masse urbaine Km2	-	-	48	48	62	2.48	13.4
m2/personne	193	207	96	96	44	52	63

Ce tableau relève les caractéristiques et les aspects généraux des villes sélectionnées. Les villes nouvelles britanniques se distinguent par leurs étalements horizontaux, ainsi que les deux villes nouvelles égyptiennes. Quant à la ville de Damas, elle reflète la spécificité de cette ville par ses limites administratives limitées et par la localisation des zones industrielles en dehors de ces limites. Cela explique le taux élevé des zones résidentielles dans la masse urbaine, et la baisse de la part de la personne par rapport à cette masse. Il faut dire que cette part a augmenté relativement, car elle enregistrait en 1965 une moyenne de 30,7 m<sup>2</sup> uniquement selon le rapport final du schéma directeur de la ville de Damas approuvé en 1968.

De même, on peut relever cette spécificité à partir de la comparaison entre les deux villes syriennes, Damas et Hama. On constate que les limites administratives de la deuxième ville jouent un rôle plutôt positif pour la caractériser. Le taux industriel paraît plus important que celui

existant à Damas. De même le taux résidentiel marque une baisse dans les zones résidentielles étalées horizontalement. Cela produit une croissance de la part de la personne de ces surfaces. Cette part atteint les 37.4 m2 à Hama contre 34.2 m2 à Damas.

**4-4 : La répartition des superficies des zones d’occupations principales selon les trois niveaux d’aménagement (ville -banlieues proches et banlieues lointaines) :**

On prend comme exemple la ville de Grenoble , son agglomération (banlieues proches) et sa région(banlieues lointaines).Nous constatons à partir des données statistiques que l’importance de la composante habitat, qui s’accroît en allant de la ville à la région et le renverse pour les équipements et les infrastructures

Répartition de superficie en 2000	Ville de Grenoble (1850 hec.150815hab).	Agglomération Grenobloise (23000 hec. 375956hab)	Région Urbaine Grenobloise (200 000 hec. 625693 hab.)
Habitat	27.43 %	62.31 %	75.14 %
Activités	13.31 %	18.82 %	11.49 %
Equipements	27.64 %	9.86 %	4.1 %
Reste :infrastructure,parcs	31.62 %	9.01 %	9.27 %

-Dans l’agglomération :l’urbanisation s’est étendue sur 3000 hectares entre 1990-1999dont 530 hectares pour les zones d’activités et 2440 hectares pour l’habitat

et dans la même période la population de l’agglomération a augmenté de 36860 habitants ce qui fait que pour une augmentation de la population de 6%, l’espace urbanisé s’est accru de 10.3% celui –ci était accompagné avec les aspects suivants :

- La taille du ménage est passée de 2.34 par logement en 1990 à 2.21 en 1999.
- L’augmentation du pourcentage des logements individuels ,le pourcentage atteint 84.7 % dans les secteurs périphériques.
- Les secteurs centraux de la ville demeurent le pôle d’emploi principal.
- La densité de population est passée de 85 habitant par hectare en 1990 à 82 en 1999.
- La densité de l’emploi était de 70 emplois à l’hectare en 1990 Elle est devenue de 27 à l’hectare pour les nouveaux emplois en 1999 .

- Les constructions réalisées pendant la période 1990-1999 représentent un logement pour 1.2 personnes ; ce qui signifie qu'une part notable de la construction neuve a servi à compenser la faible densité des logements anciens où presque la moitié des ménages est composée d'une personne seule, ainsi que la perte de logement anciens transformés, par exemple, en locaux professionnels ou en réserves de commerce.
- On constate que tous les indicateurs montrent une opposition de situation entre les secteurs centraux et périphériques (la périurbanisation).

### **5 : L'étude analytique détaillée des projets sélectionnés :**

Selon le plan approuvé de la recherche envisagée en mission scientifique, j'ai sélectionné trois projets de renouvellement urbains à Grenoble, afin d'en tirer les critères urbanistiques appliqués dans leurs élaborations, sachant que ce genre de projets est considéré maintenant comme un moyen de freiner ou d'abaisser le taux de la consommation de l'espace, et comme un moyen d'améliorer l'intégration urbaine de la ville.

Les trois projets sont :

- La friche industrielle de l'usine de pâte (zac. Lustucru ) située au secteur nord-ouest de la ville.
- La caserne militaire de Bonne, située au centre de la ville.
- Le quartier Teisseire ( grand ensemble d'habitat social) situé au secteur sud de la ville.

#### **5-1 La friche industrielle de l'usine de pâte ZAC.LUSTUCRU, située au secteur nord-ouest de la ville.**

**Calendrier, début des travaux 2003 fin prévue 2006**

#### **Présentation du site:**

En 1860, Louis Cartier-Millo crée à Grenoble une fabrique de pâtes alimentaires. En 1910, l'entreprise s'installe 89 rue abbé Grégoire. L'association de lustucru avec Rivoire et Carret est effective en 1967 mais la concurrence internationale et le contexte économique dégradé pousse la direction à fermer l'entreprise le 28 février 1990 les 247 derniers employés sont licenciés.

Les objectifs et les enjeux du projet Lustucru est de transformer une friche industrielle en un nouveau quartier intégré à son environnement.

L'aménagement du site devra permettre d'améliorer :

- le contexte social

- le contexte économique
- le contexte urbain

**Les hypothèses:**

Hypothèse 1 conservation maximum des bâtiments de l'usine.

Hypothèse 2 conservation partielle des bâtiments de l'usine.

Hypothèse 3 conservation minimale des bâtiments de l'usine.

Hypothèse 4 démolition des bâtiments et rénovation du site.

**Les constantes:**

- Création d'un axe de desserte Nord Sud.
- Maintien des rues Est Ouest.
- Réalisation d'un square entre les rues (Charre, Docteur Hermite et le prolongement de la rue Bavière)

**Les grands principes d'aménagement:**

- Ancrer le nouveau quartier à son environnement tout en le revalorisant.
- En faire un point de contact entre deux logiques urbaines; celle des grands boulevards et celle du quartier Berriat.
- Constituer un ensemble résidentiel pouvant accueillir des activités non nuisantes et intégrant un équipement public.
- Conserver les parties du bâtiment appartenant à la mémoire du quartier et au patrimoine industriel de Grenoble.

**Un aménagement qui améliore le contexte social:**

- fixer la population avec la création de logements favorisant la mixité sociale.
- Faire apparaître la nécessité de trouver des fonctions complémentaires aux équipements socio-éducatifs pour les adapter aux exigences des nouvelles populations.

Le parc logement du secteur Nord-Ouest, les logements du secteur représentent 18% du parc grenoblois et il a fallu construire 3 logements pour gagner un habitant dans le secteur, en 1990 il y avait 1700 logements de plus et 600 habitants supplémentaires par rapport à 1982. Le parc de logements est ancien; 56% des résidences principales ont été construites avant 1948 et la proportion de logements inconfortables dans le secteur est plus élevée que le reste de la ville ce qui montre la nécessité de réhabilitation et de reconstruction.

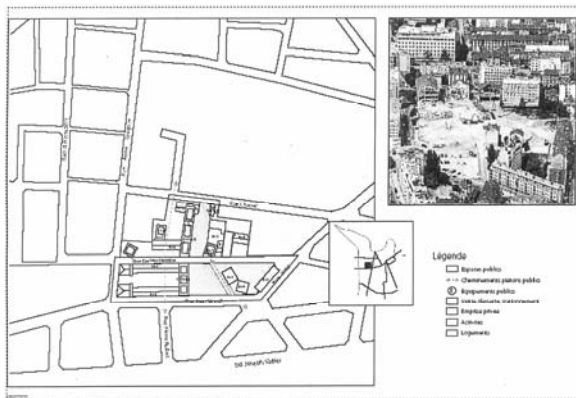
**Le programme du projet qui s'étend sur environ deux hectares prévoit une surface totale en étages de 33000m2:**

- 360 logements (locatifs et en accession à la propriété) du T 1 au T 5 repartis approximativement dans chaque bâtiment comme suit:

1/3 de logement studio T 1 et T 2

2/3 de logements familiaux

**Z.A.C. LUSTUCRU**



**Maquette du project retenu**



## **5-2 : La caserne militaire de Bonne**

### **Le programme du projet :**

La surface du terrain est de 8,5 hectares.

Le programme détaillé est issu des décisions du conseil municipal du 22 Octobre 2001 et il vise d'assurer une sorte d'extension du centre ville et prévoit une réserve foncière pour un équipement.

Le projet doit mettre en œuvre une démarche d'accessibilité pour tous et de haute qualité environnementale (parc de 5 hectares).

La hauteur des immeubles est limitée à 7 étages.

### **Les équipements :**

- Un parc de 5 hectares de superficie avec de nombreux cheminements piétons.

- Un groupe scolaire comprenant deux écoles et un restaurant.

- Un espace social (Résidence des personnes âgées).

- Un espace famille.

- Deux équipements sportifs dont un pôle nautique.

- Réserve foncière pour un équipement.

### **Les logements :**

- 850 logements privilégiant l'offre à destination des familles.

- 35 % de logements sociaux.

### **Les activités :**

- Création d'un pôle de commerce autour d'un mail piéton sur le thème des loisirs en lien avec le pôle nautique.

- Création de bureaux (6000m<sup>2</sup>).

- Création d'une offre hôtelière ( hôtel de 3 étoiles à 90 chambres).

### **Les déplacements et les stationnements :**

- Continuité des rues.

- Cheminements piétons.

- Des parkings résidents.

- Des parkings publics.



**La caserne militaire de Bonne**  
**Situation actuelle**



**Le projet lauréat**  
**Après, la mise au point en juin 2003**



### **5-3 ZAC TEISSEIRE :**

(Calendrier ,début des travaux 2000,fin prévue 2007)

Un quartier dégradé de 1268 logements sociaux datant de 1958 et abritant seulement 3500 habitants, mais le quartier détient de bons atouts urbains : proche du centre ville, bien desservi par les transports en commun.

En raison du fort potentiel de ce quartier, la ville de Grenoble l'a choisi pour terrain d'expérience comme un Grand Projet de la Ville (GPV) signé en 2001.

#### **L'intervention vise à :**

° Réinscrire le quartier dans la ville en agissant sur l'espace public et en créant un quartier de jardin.

° Transformer progressivement le bâti à partir d'un découpage foncier de l'ensemble pour redéfinir les domaines publiques et privés, afin d'assurer une meilleure qualité de vie pour les habitants : -Créer des unités résidentielles (petits groupes d'immeubles et leurs espaces extérieur privatisé) - Redistribuer la propriété foncière. - Faire évoluer l'offre de logements par des réhabilitations, des démolitions- reconstructions et quelques nouvelles implantations.

° Favoriser la mixité et l'évolution , par la répartition des équipements et des commerces , le maintien de l'activité et la diversification de l'habitat.

#### **Le projet ; emprise 21 hectares .**

##### **Les intentions du projet sont les suivantes :**

° Construction de petits collectifs R+3 et de pavillons.

° Tissu ouvert , discontinuité du bâti, jardins de pied d'immeubles.

° Création d'emprise privées autour des immeubles.

##### **Ces intentions ont été traduites par ;**

° La démolition de 10% des logements afin de : recomposer la trame urbaine, faciliter la circulation piétonne entre les espaces verts, ouvrir les rues et supprimer les dédales et impasses caractéristiques de l'urbanisme des années 60 .

° La réhabilitation de 150 à 200 logements

° Création de nouvelles surfaces de bureaux et un nouveau centre socio - culturel .

° Création d'une grande place publique.

° Requalification des avenues ;

Av.Paul Cocat l'emprise portée à 22m.

Av.Jean Perrot = = = 32m.

Av . Jeux Olympiques = = 62m.

° Création ,requalification de deux jardins publics ;8000 m2 et 3000 m2

### Z.A.C. TEISSEIRE

Façades et zones non re-  
aménagées



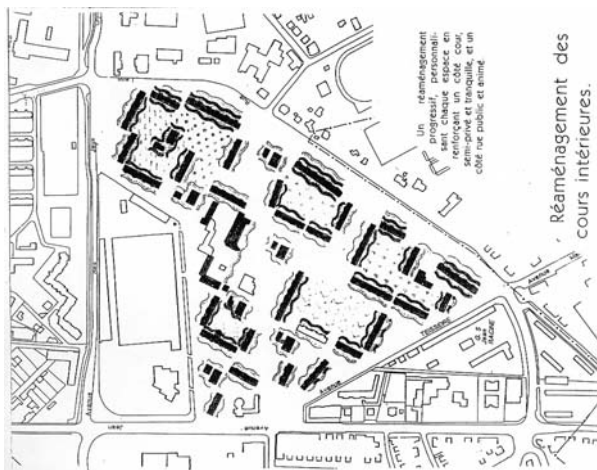
Façades et zones re-  
aménagées



### Le quartier teisseire



Photo, prises par l'auteur, juillet 2004



### 6 – Les résultats:

-Il est clair que la mesure de la surface représente un excellent critère du logement et d'appréciation des besoins du ménage (ameublement, travail, repas, récréation..) mais en même temps la considération des surfaces minima ne saurait guère assurer à elle seule la qualité d'un logement. Ces surfaces n'entendent pas mettre d'entrave à la liberté, à l'initiative et à la fantaisie de l'architecte qui doit continuer à rechercher des solutions meilleures en regroupant les fonctions, en modifiant la répartition des surfaces, à condition de respecter l'équilibre des multiples fonctions.

-La part de la personne de la surface bâtie au logement a été évoluée au passé conformément à la progression économique et sociale. Cette part lancée lors de la conférence de Cologne tenue en 1957, a été majorée de 20% lors de sa révision à Bruxelles en 1971 .

-En Syrie, cette moyenne est passée de 11 m<sup>2</sup> en 1970 à 16 m<sup>2</sup> en 1994 et cela met en évidence la nécessité de continuer à observer et à examiner le progrès acquis afin de développer les critères du logement et d'urbanisme pour répondre aux besoins nouveaux de la population urbaine, y compris la nécessité d'augmenter les espaces publics ouverts (zones de piétons : jardins, parcs ..) et d'augmenter la capacité de stationnement des voitures vu la baisse ressentie dans la relation (

ménages/voitures) selon les critères urbanistiques appliqués en Syrie depuis 1970 avec l'absence de système efficace du transport en commun dans les villes syriennes, et pour cela nous indiquons ci-après les critères du stationnement des voitures applicables actuellement à Grenoble .

- Les villes nouvelles britanniques se distinguent par leurs étalements horizontaux , ainsi que les deux villes nouvelles égyptiennes, mais le pourcentage des espaces publics ouverts dans les villes nouvelles britanniques de la deuxième génération est devenu plus grand. Quant à la ville de Damas ; on constate le taux élevé des zones résidentielles dans la masse urbaine, et la baisse de la part de la personne par rapport à cette masse et aux espaces publics ouverts.

-Une réduction de la pression démographique pourrait améliorer les capacités d'action, on estime que le taux de croissance dans la région urbaine grenobloise passe de 0,7 % à l'an 2000, à 0,3% à l'an 2020, tandis que le taux pour l'ensemble de la France est de 0,3 à l'an 2000 et passe à 0,1% à l'an 2020 ( en Syrie le taux était de 3,32% pendant la période 1981-1994 et devenu de 2,65% pendant la période 1994-2004). La hausse du taux de la croissance démographique en Syrie participe avec d'autres facteurs à mettre en relief la difficulté d'améliorer le cadre bâti et de freiner l'extension des zones d'habitat illégal dans nos grandes villes.

-Nous constatons à partir des données statistiques de la ville de Grenoble, de l'agglomération grenobloise et de la région grenobloise que les deux composantes : habitat et activités augmentent en allant de la ville à la région, et l'inverse pour les deux autres composantes: équipements et infrastructures .

-La consommation de l'espace augmente plus rapidement que la croissance de la population( à l'an 2000, le taux est de 1,3% par an pour la consommation de l'espace bâti et ouvert (voiries, jardins, terrains du sport ....) et de 0,7% pour la croissance de la population ) et pour freiner cette tendance, le renouvellement urbain prend de plus en plus de l'importance .Actuellement les anciennes zones industrielles ou militaires en villes et les grands ensembles d'habitat social font l'objet de nouveaux projets urbains.

-Depuis l'étude sur l'ensemble des projets urbains de la ville de Grenoble ,y compris les trois projets exposés on a obtenu les indices suivants :

- L'augmentation du pourcentage des logements individuels, le pourcentage atteint 84.7 % dans les secteurs périphériques.
- Les secteurs centraux de la ville demeurent le pôle d'emploi principal.
- Le coefficient d'occupation du sol varie entre 0,75 et 2,75 selon la surface du terrain à considérer (terrain à aménager, terrain à construire).
- La hauteur maximale est située entre 15 et 24 m.

**-Les critères du stationnement des voitures :**

**A- Dans les zones d'activités :**

Ils sont une place de stationnement pour :

120 m<sup>2</sup> utiles d'ateliers

200 m<sup>2</sup> utiles d'entrepôts

40 m<sup>2</sup> utiles de bureaux

25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces

**B- Dans les zones d'habitat :**

Une place de stationnement par logement (habitation collective)

Une place et demi par logement de taille supérieure à une pièce cuisine .

Deux places par logement (habitation individuelle)

**C- Pour quelques bâtiments sociaux :**

Pour les logements foyers de personnes âgées ; une place pour dix chambres

Pour les logements foyers de célibataires ; une place pour trois chambres

Pour les hôtels ; une place pour deux chambres

Pour les hôpitaux et cliniques ; une place pour deux lits

**-Remarque :**

**Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places.**

Références en arabe :

1-Rapport justificatif du plan directeur de la ville de Hama 1993

2-L'urbanisme , Dr, A. Ghafary , Damas 1993

3-Rapport du programme urbanistique de la ville de Damas1999

4-Rapport de la troisième étape du contrat de l'élaboration du nouveau plan directeur de la ville de Damas1997

5-Aspects des villes nouvelles britanniques Dr, S.Jabbour. 36<sup>ème</sup> semaine des sciences, Alep, Syrie 1996

6-Mémoire de D.E.S., deux zones résidentielles à Homs (Ouaer et Inchaat), faculté d'architecture, Damas, 1993

- 7-Bultin du ministère de l'habitat sur les normes urbanistique  
8-L'urbanisme, Robert Auzelle, Traduit par M.B.Chaaban, Beyrouth 1988  
9-Bultin sur Sadate –City et Al-Oubour city, Egypt , sans date.  
Autres références :  
10-Claude Chaline, les villes nouvelles dans le monde, paris 1985  
11-Groupe de travail sous la présidence de Jean Rouillier, 25 ans des villes nouvelles en France, Economica, paris 1989  
12-Le Corbusier, La charte d Athènes, édition minuit, paris, 1957  
13- Osborn F.J.New towns their origins, achievement and progress.Hill 1977  
14- Peter Hall, World cities(3<sup>rd</sup> edition), London, 1984  
15-Stanley Brun and Williams,The cities of the world,New York1983  
16-Town and Country planning Journal March 1980-Nov.1980-Mar.1984-Nov.1984-Nov.1985  
17-Waclaw Ostrowski, Contemporary town planning, present trends I.F.H.P.The Hague, C.R.U., Paris 1973  
18-Agence d'urbanisme de la région grenobloise , l'évolution des espaces urbains dédiés à l'habitat dans la région urbaine grenobloise 1990-2000/Note No.03-053 date 15-5-2003.  
19-Agence d'urbanisme de la région grenobloise, Consommation d'espace,LMA .No.03-013 date 23-01-2003.  
20-Syndicat Mixte pour l'élaboration et le suivi du schéma directeur de la région grenobloise. Enquête publique sur la modification No.1 du schéma directeur, Mai -Juin 2004  
21-Syndicat Mixte pour l'élaboration et le suivi du schéma directeur de la région grenobloise, Bilan et Perspectives(2003-2004) Agir pour un développement cohérent de la région.  
22- Comité permanent loyer et revenu familial, F.I.H.U.A.T. ,Révision des recommandations de Cologne, Luxembourg ,Mai 1971  
23-Revue Diagonal, Projets urbains, No.89-90, Mai -Juin 1991  
24-Revue Le Moniteur, Quartier Tesseire à Grenoble, 15 Fevrier 2002.

Received, 20 December, 2006.