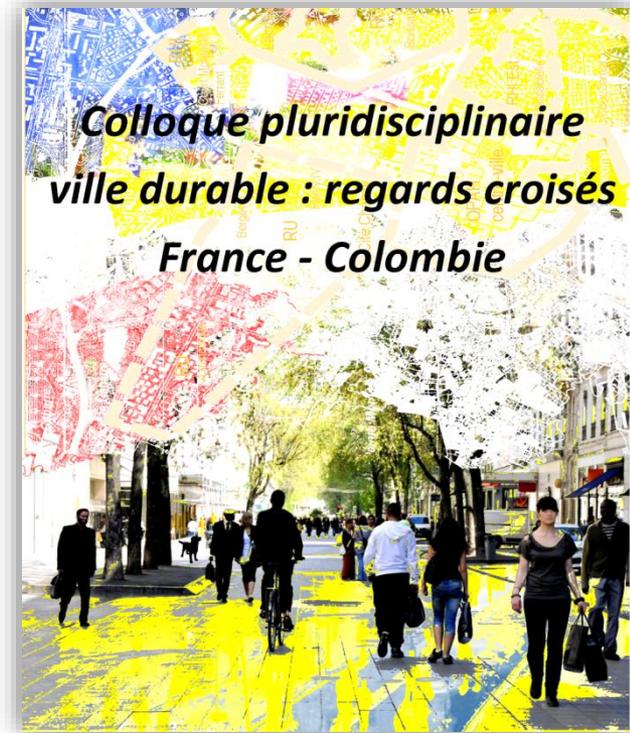


# Les opérations immobilières des villes moyennes du littoral brésilien : quel avenir durable?

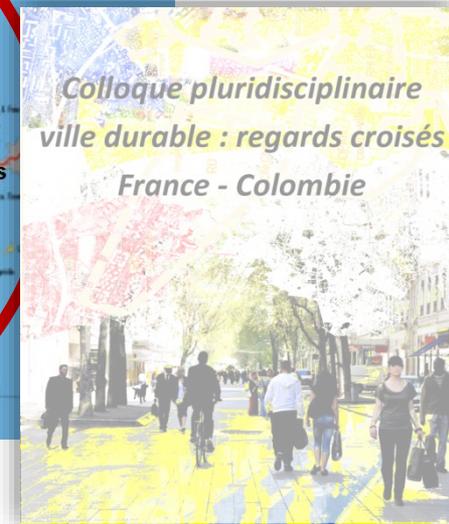
**Vanessa Moura de Lacerda Teixeira**

Chercheure EVS

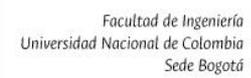
Environnement, Ville et Société, Université de Lyon  
vanessaml2@gmail.com



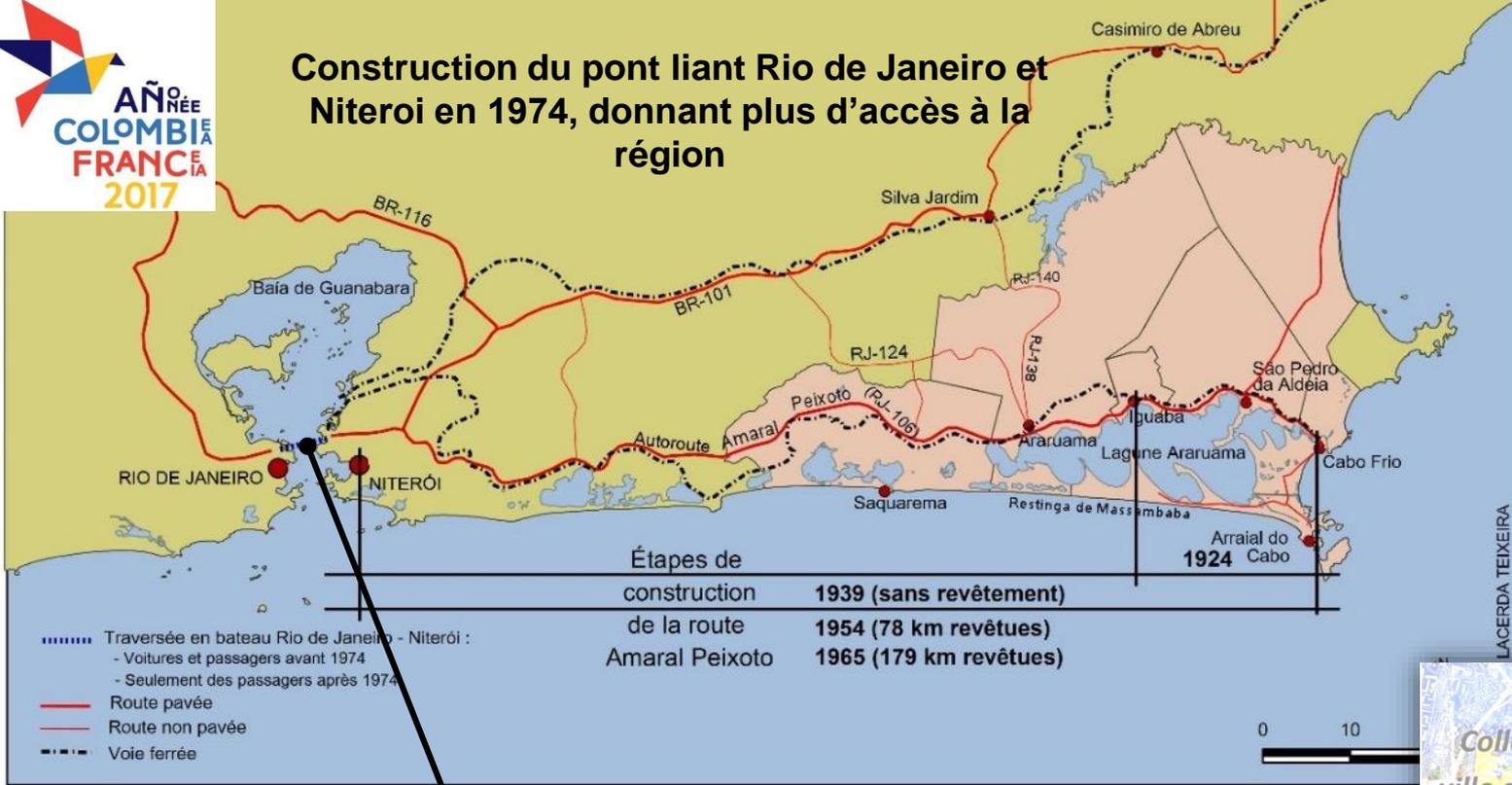
## Contexte régional: Polarisation Métropolitaine



Du 26 au 28 juin 2017  
Campus LyonTech - La Doua  
INSA Lyon  
Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)  
Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>



# Construction du pont liant Rio de Janeiro et Niteroi en 1974, donnant plus d'accès à la région



Du 26 au 28 juin 2017  
 Campus LyonTech - La Doua  
 INSA Lyon  
 Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)  
 Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>



Du 26 au 28 juin 2017  
 Campus LyonTech - La Doua  
 INSA Lyon  
 Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)  
 Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>



Vanessa M-L-T Janvier 2013



Vanessa M-L-T Janvier 2013



Vanessa M-L-T Janvier 2013



Vanessa M-L-T Janvier 2013



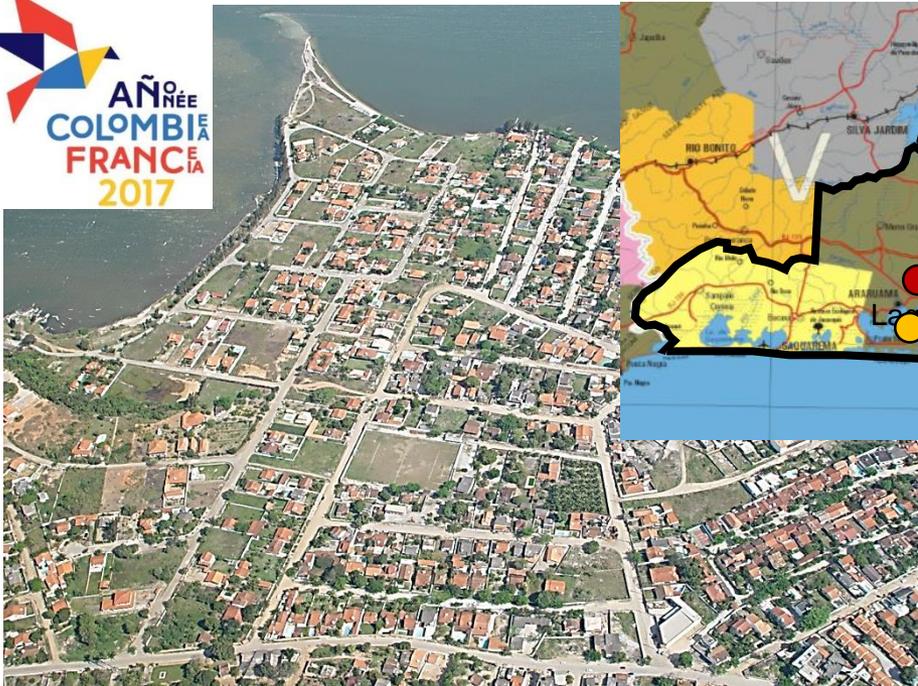
Vanessa M-L-T 23/12/2011



Vanessa M-L-T Janvier 2013



Vanessa M-L-T Janvier 2013



Du 26 au 28 juin 2017

Campus LyonTech - La Doua

INSA Lyon

Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)

Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>

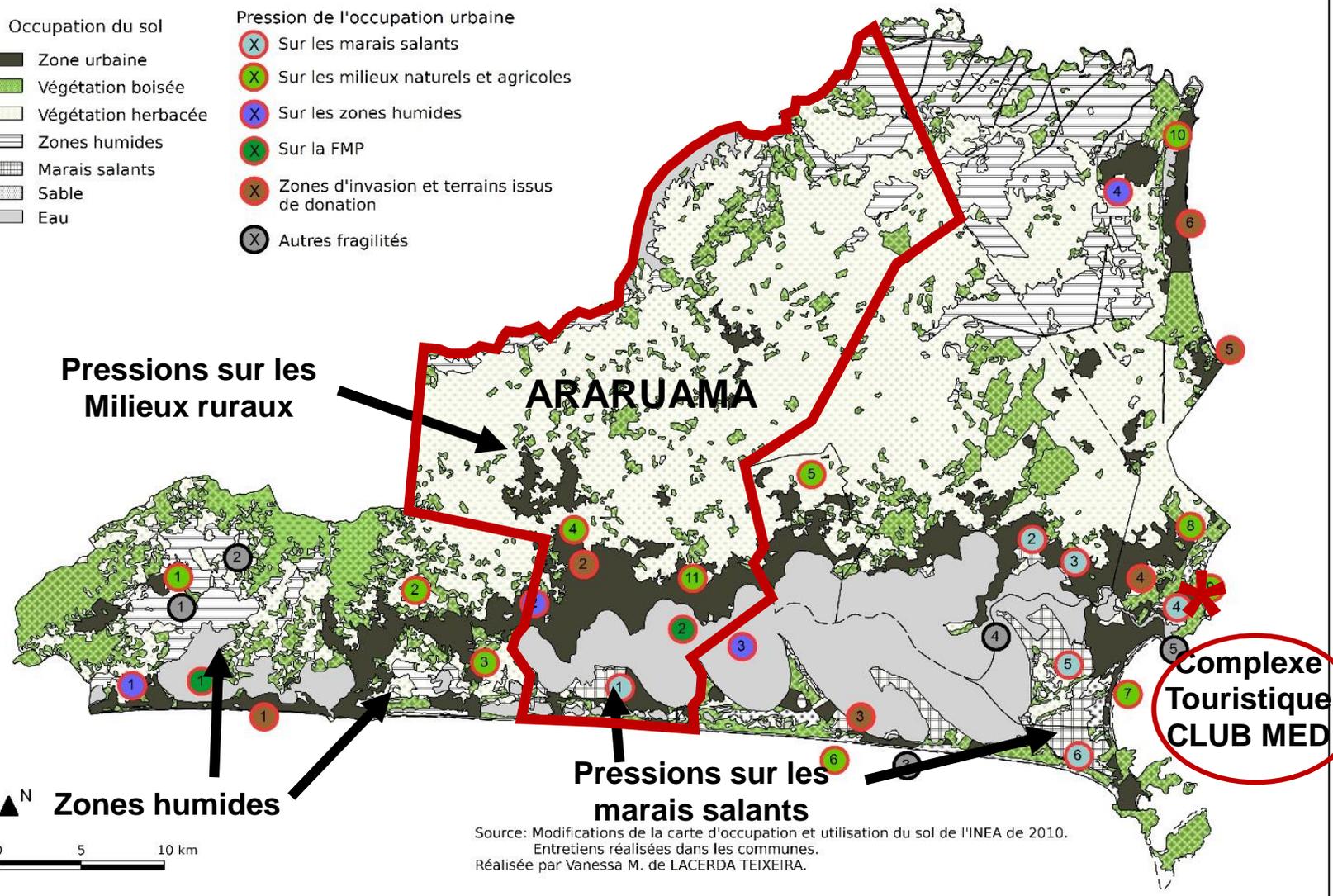


Facultad de Ingeniería  
Universidad Nacional de Colombia  
Sede Bogotá



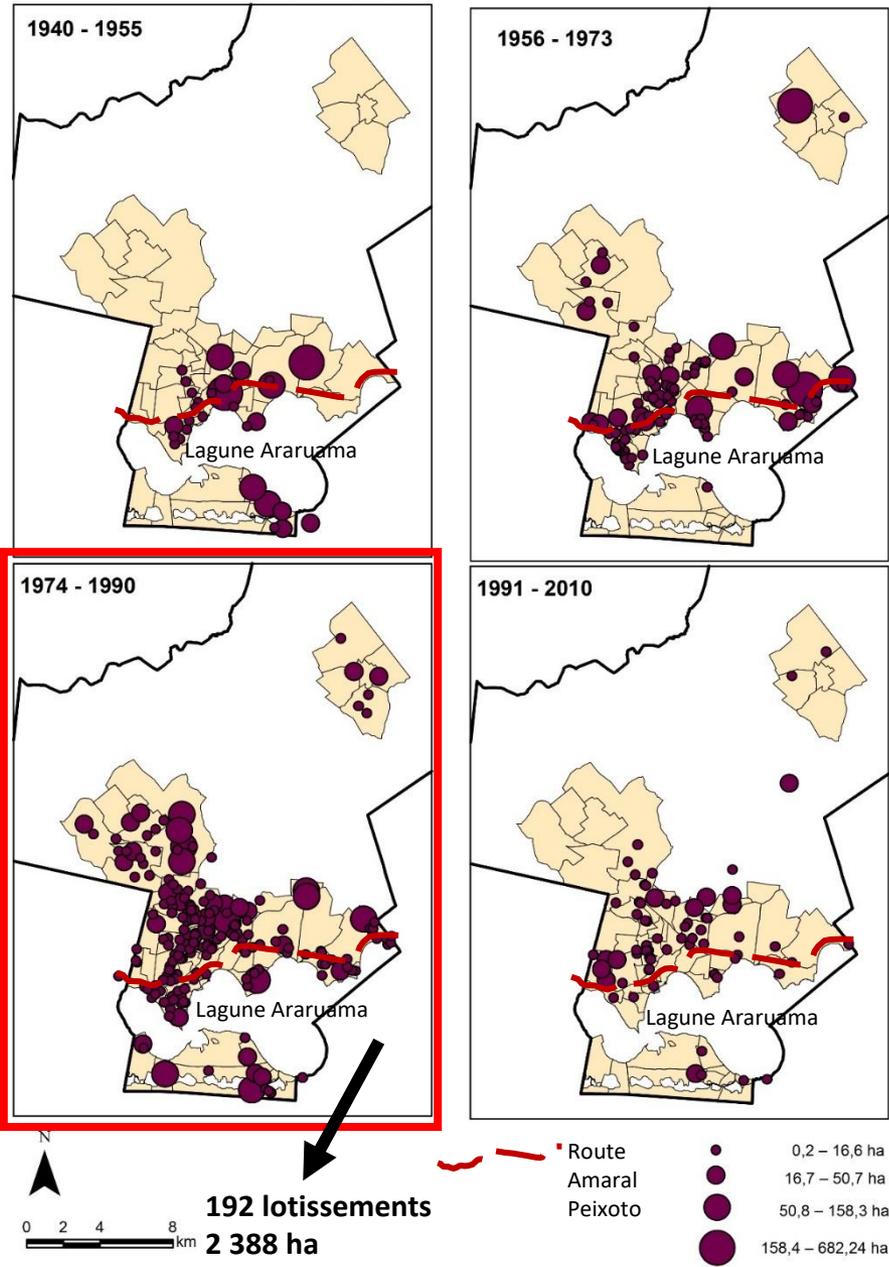
# PRESSIONS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SUR LES ESPACES NATURELS ET ANTHROPO-NATURELS

- Occupation du sol**
- Zone urbaine
  - Végétation boisée
  - Végétation herbacée
  - Zones humides
  - Marais salants
  - Sable
  - Eau
- Pression de l'occupation urbaine**
- Sur les marais salants
  - Sur les milieux naturels et agricoles
  - Sur les zones humides
  - Sur la FMP
  - Zones d'invasion et terrains issus de donation
  - Autres fragilités

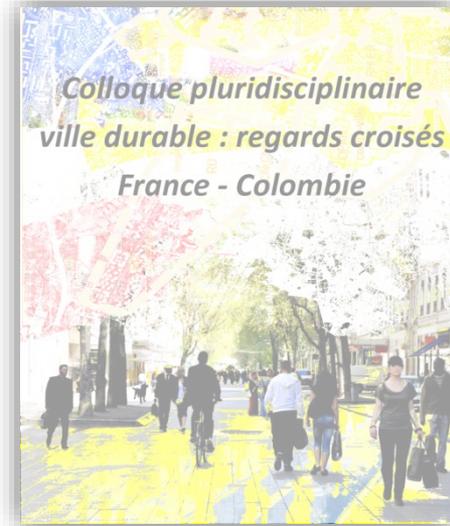


Source: Modifications de la carte d'occupation et utilisation du sol de l'INEA de 2010.  
Entretiens réalisées dans les communes.  
Réalisée par Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA.

# Évolution de la surface et localisations des lotissements dans la commune de Araruama (ha) - 1940 - 2010

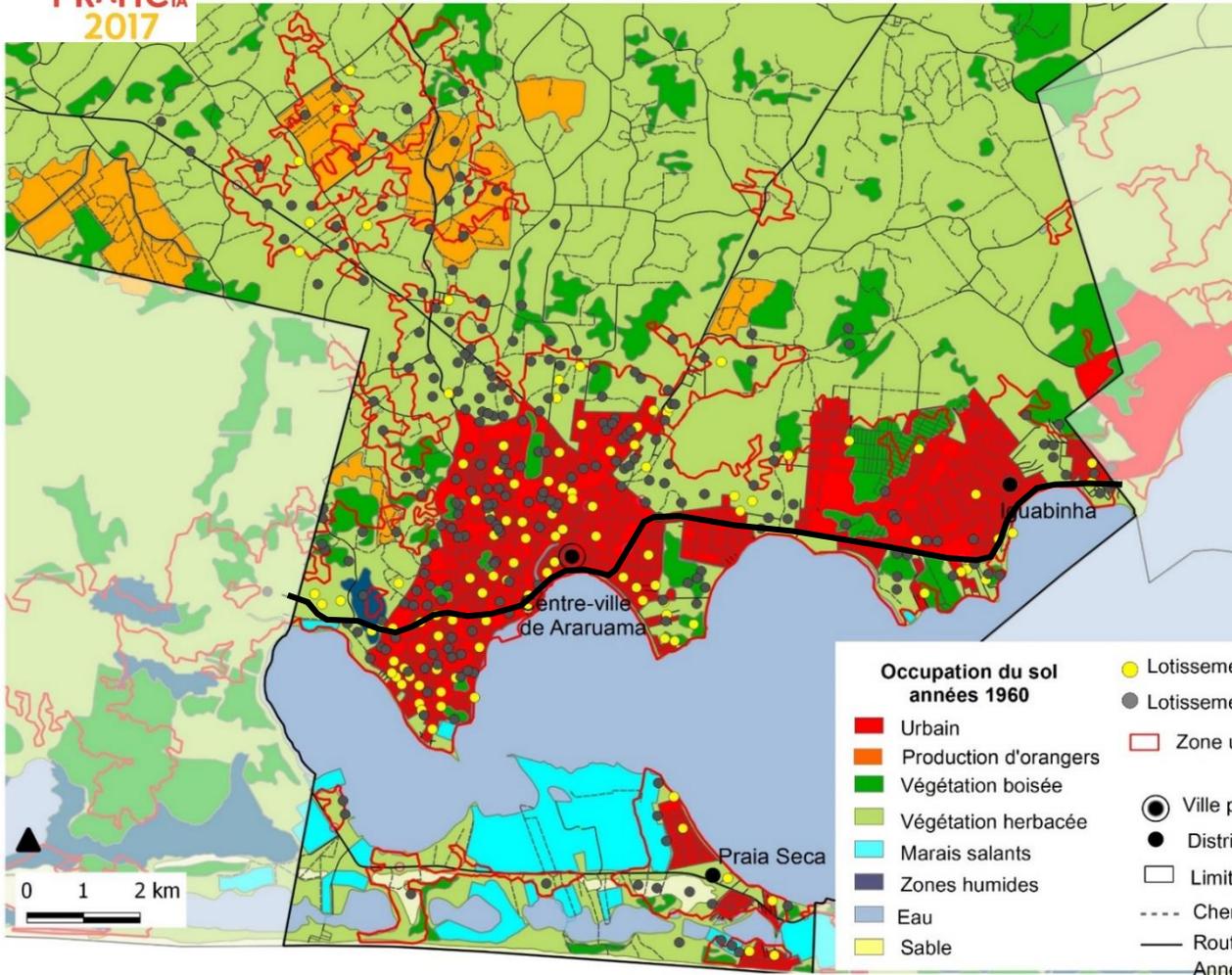


Vanessa M. De LACERDA TEIXEIRA

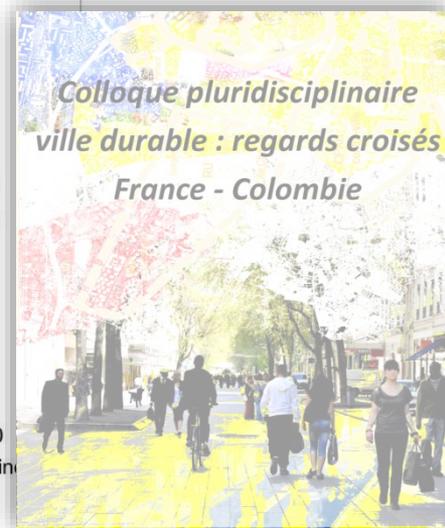


# QUEL AVENIR DURABLE?

## Dispersion des lotissements



Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA



Données: INEA (2010), IBGE (1969), Costa (1993), Lacerda-Teixeira (2015)

**Route Amaral Peixoto**

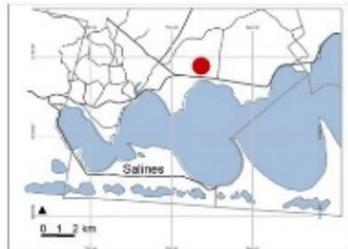
**Du 26 au 28 juin 2017**  
**Campus LyonTech - La Doua**  
**INSA Lyon**  
**Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)**  
**Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>**



Facultad de Ingeniería  
Universidad Nacional de Colombia  
Sede Bogotá



**FICHE 1b: LOTISSEMENT INDIVIDUEL**  
 Lotissement ouvert et *condominios* horizontaux issus d'un lotissement ouvert  
**LOTISSEMENT NOVO HORIZONTE**

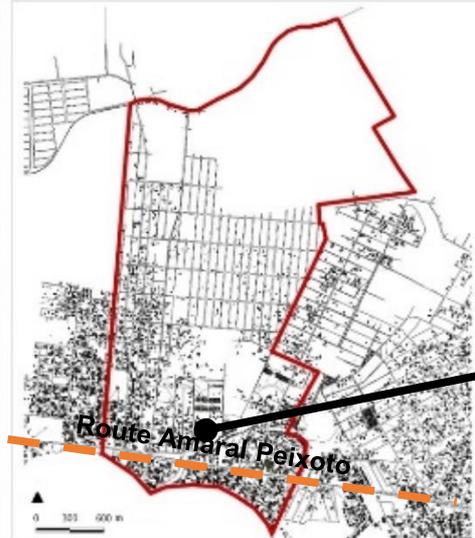


**Habitat et habitants (Recensement IBGE 2010)**

Nombre total de logements construits: 2 567  
 Nombre de logements occupés: 1 024  
 Nombre de logements non-occupés: 1 543  
 - occasionnels: 1 273  
 - vacants: 270  
 Population: 3 164 habitants (calculée sur le nombre de logements occupés dans la date du recensement)

**Surface bâtie et densités**

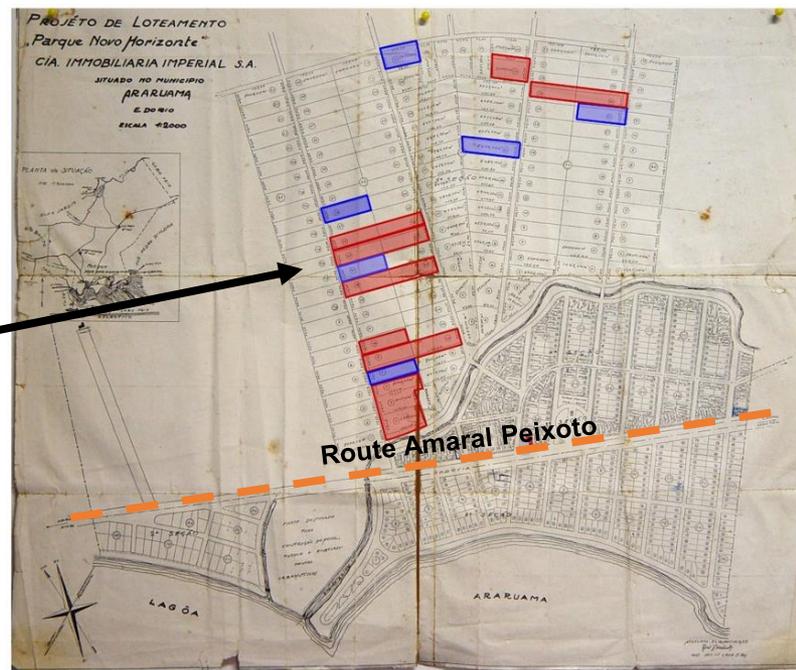
Surface du lotissement: 6 824 400 m<sup>2</sup> / 682,44 ha  
 Densité d'habitants/ha: 4,6 hab/ha  
 Densité de logements/ha: 4 log/ha  
 Densité de population: 3,08 hab/log (rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logements occupés)  
 Niveaux: RDC à R+1  
 Emprise bâtie: 265 414,98 m<sup>2</sup> / 26,54 ha  
 Emprise non bâtie (avec voirie): 6 558 985,02 m<sup>2</sup> / 655,89 ha  
 Densité bâtie / COS réel: 0,03



# Début de densification des lotissements: *condominios*



- Condomínios construits dans le lotissement Novo Horizonte jusqu'à 2009.
- Condomínios construits dans le lotissement Novo Horizonte entre 2009 et 2014.



- Condomínios construits dans le lotissement Novo Horizonte jusqu'en 2009.
- Condomínios construits dans le lotissement Novo Horizonte entre 2009 et 2015.

Données: Secrétariat de Obras e Urbanismo de Araruama (plan de 1952); Images satellites Google, 2015.

Source: données: IBGE, Plan Cadastral, CILSJ. Photos: Google StreetView et Secrétariat de Obras e Urbanismo de Araruama

PLAN

AVANT LE Développement

PROBLEMES

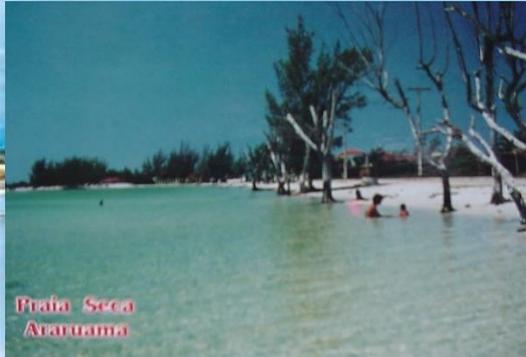
ÉCONOMIQUE



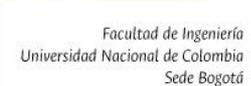
SOCIAL



ENVIRONNEMENTAL

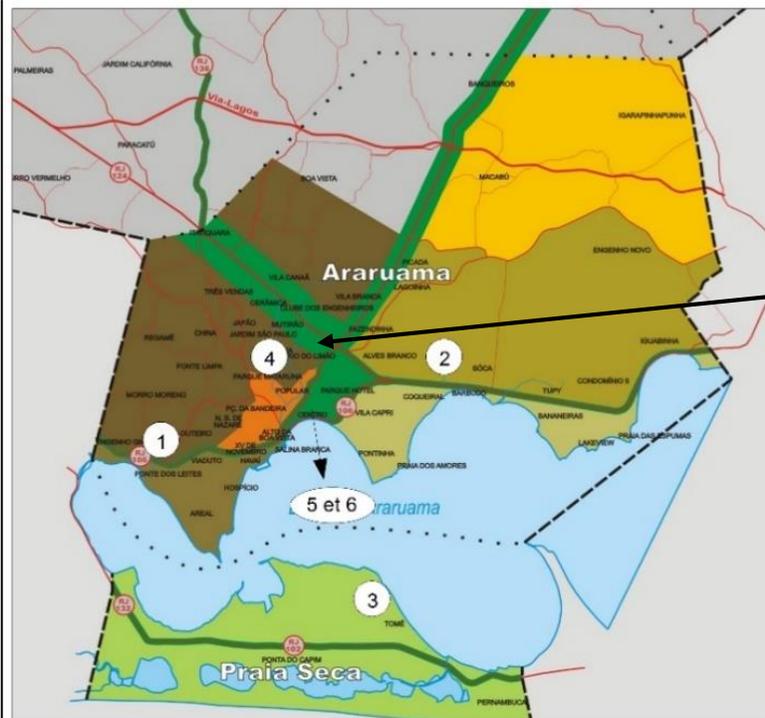


Du 26 au 28 juin 2017  
Campus LyonTech - La Doua  
INSA Lyon  
Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)  
Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>



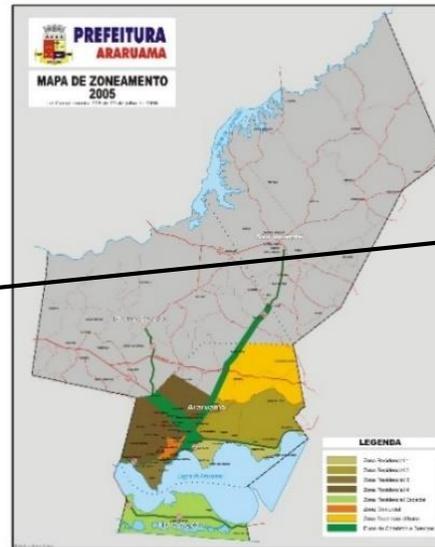
# QUEL AVENIR DURABLE?

## Zonage urbain: axe de commerces et services le long des routes et voiries principales

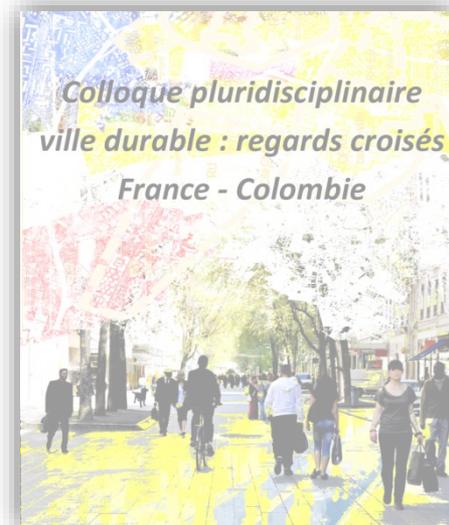


### Zones étudiées

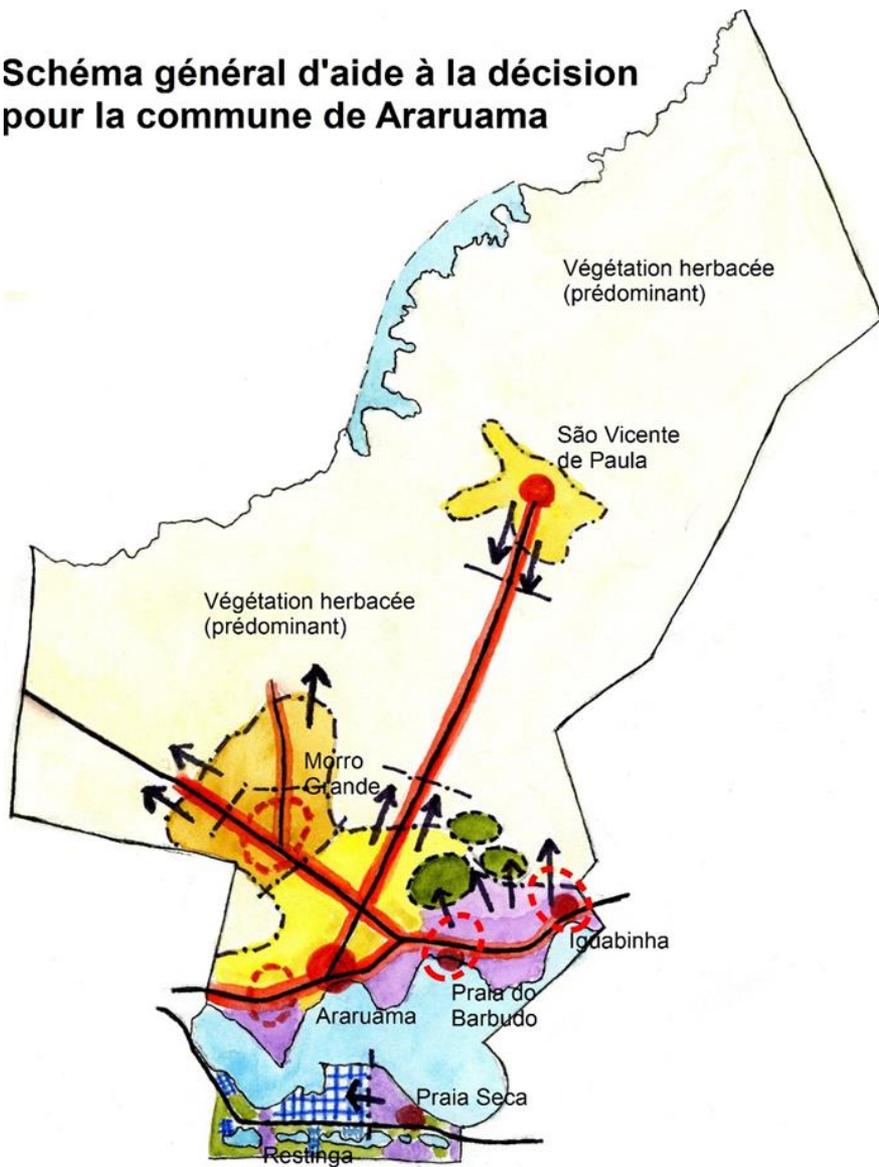
- ① Lotissement Rota do Sol
- ② Lotissement Novo Horizonte
- ③ Lotissement Cidade Atlântica C
- ④ Lotissement Parque das Araras
- ⑤ Secteur du Centre-Ville
- ⑥ Secteur du Parque Hotel



Axe de commerces et services (en vert foncé)



## Schéma général d'aide à la décision pour la commune de Araruama



- Végétation de restinga à préserver.
- Espaces urbanisés – logements à caractère permanent  
Densification à renforcer avec réseau d'assainissement collectif.
- Espaces en voie d'urbanisation des zones rurales – logements à caractère permanent. Favoriser la production agricole de petits producteurs dans les parcelles à vocation rurale. Création du tourisme rural dans les fermes.
- Espaces urbanisés – logements à caractère temporaire. Densification à renforcer près des centralités existantes avec réseau d'assainissement collectif, transport en commun et zones de commerces et services. Limiter la densification des espaces non desservis par ces structures.
- Lagunes à préserver.
- Espaces d'attente d'urbanisation ou à vocation naturelle ou anthropo-naturelle. Espaces à renaturer et/ou création du tourisme rural. Renforcer les activités agricoles.
- Couloir de commerces et services du zonage du sol actuel.
- Centralité existante.
- Marais salants existants à préserver.
- Création de limites d'urbanisation et des axes de commerces et services.
- Création de centralités secondaires – commerces et services locaux. Transport en commun.
- Préservation de zones vertes périphériques. Création de parcs publics protégés. Tourisme régional.
- Routes existantes.
- Tendence de l'urbanisation.

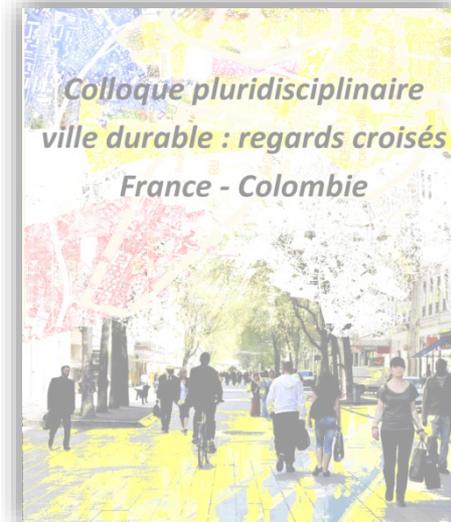
Réalisation: Vanessa M. de LACERDA TEIXEIRA

# QUEL AVENIR DURABLE?

Orientations impactant les plans sociaux, économique, environnemental

## D'autres orientations :

- Application d'une loi permettant les paysans des champs agricoles et de marais salants de continuer leurs activités ;
- Expropriation des marais salants ;
- Renforcer la prise de conscience des collectivités territoriales et de la population en général à propos de l'occupation urbaine dans des zones sensibles et/ou protégées.
- Modifications juridiques (sur le Plan Directeur de Araruama et son zonage du sol) afin de favoriser la centralité et la concentration urbaine plutôt que l'occupation le long des axes routiers.
- Application d'une taxe foncière pour les logements destinés à l'activité touristique (ceux vides plus de six mois dans l'année).
- Utilisation rationnelle de la surface destinée à la Mairie lors des autorisations des lotissements (pour des places, petits espaces agricoles locaux, espaces verts et jardins publics).
- Densification de lotissements pour éviter l'extension urbaine associée à des mesures d'assainissement collectif, réseau de transport et de localisation d'activités de commerces et services centralisés.





# CONCLUSIONS



Du 26 au 28 juin 2017  
Campus LyonTech - La Doua  
INSA Lyon  
Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)  
Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>



SESQUICENTENARIO 



Facultad de Ingeniería  
Universidad Nacional de Colombia  
Sede Bogotá



# Merci de votre attention et intérêt



Du 26 au 28 juin 2017  
Campus LyonTech - La Doua  
INSA Lyon  
Contact : [villedurable@sciencesconf.org](mailto:villedurable@sciencesconf.org)  
Information : <https://villedurable.sciencesconf.org/>

