



Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace
Fédération des Agences Urbaines

Séminaire de sensibilisation sur le thème de:

La Programmation Urbaine

**Les actes du séminaire
Octobre 2011**

SOMMAIRE

1. Note de cadrage
2. Déroulement du séminaire
3. Enseignements tirés des travaux du séminaire

Annexes :

1. Programme scientifique
2. Interventions scientifiques
3. Liste des participants



NOTE DE CADRAGE

NOTE DE CADRAGE

Composantes majeures du paysage institutionnel de l'urbanisme, les Agences Urbaines jouent un rôle particulièrement important, tant dans l'encadrement de l'urbanisation que dans la planification, l'accompagnement de projets, le développement et la mise à niveau des espaces urbains et ruraux.

Les différentes missions qu'elles assurent nécessitent de plus en plus de compétences, une bonne maîtrise des « processus » de fabrication de la ville comme des « processus » de construction des équipements publics, dans toutes leurs dimensions, à toutes les échelles et pour toutes les composantes de la ville ; cela depuis l'idée naissante du projet, l'identification d'un besoin, jusqu'à la réception de l'ouvrage, que celui-ci se concrétise par un bâtiment, un plan d'aménagement ou la création de nouveaux espaces publics

Forte de son rôle précurseur en matière de lancement de débat sur les questions urbaines et les nouveaux métiers que doivent exercer

Devenir maître d'ouvrage : le début d'une aventure passionnante...

Etre maître d'ouvrage, c'est élaborer un projet qui engage la plupart du temps bien plus d'aspects que ceux liés à une opération de construction ; c'est avant tout accompagner une organisation sociale qui se transforme ou se crée pour répondre à de nouveaux objectifs. La démarche de programmation va au-delà du projet immobilier pour couvrir le projet global du maître d'ouvrage.

Réaliser un ouvrage respectueux de l'usage à servir

Par la programmation, le maître d'ouvrage, peut définir la situation d'usage qu'il souhaite et contribuer ainsi à ce que l'ouvrage à réaliser offre les conditions matérielles requises.

les Agences Urbaines, la Fédération des Agences Urbaines (MAJAL), invite les responsables et cadres des ces Etablissements publics à un séminaire de sensibilisation sur la mise en place d'une démarche de programmation Urbaine, et ce les 16/17 septembre 2011 à Rabat.



Le séminaire constituera une occasion d'appréhender la programmation urbaine à partir des questions suivantes : **comment aborder le projet ? Comment constituer des outils adaptés** pour mieux répondre aux problématiques rencontrées ? A l'heure où l'opportunité foncière et l'exigence d'une réponse « dans une immédiateté » prévalent trop souvent sur « une vision à long terme », la Fédération souhaite accompagner les Agences en engageant le débat sur la programmation urbaine et architecturale, en organisant **un temps de sensibilisation à la démarche de programmation architecturale et urbaine en donnant, par ailleurs, la parole aux acteurs que sont les techniciens des Agences** sur les différentes questions qui se présentent quotidiennement.

1. L'enjeu de ce séminaire de sensibilisation

La ville comme le quartier reflètent l'identité, la culture et les valeurs d'une société à un moment donné. Dans tous les cas, au stade même des études, voire au moment de prendre la décision de s'y engager, chacun des acteurs de l'acte d'aménagement urbain ou de construction se doit d'anticiper sur le projet lui même.

• parce que l'enjeu d'un projet urbain, et à une échelle moindre, d'un projet de construction publique est considérable pour le Royaume, tout lieu bâti ou non bâti réalisé aujourd'hui est un patrimoine, un tracé souvent immuable pour demain,



• parce que les maîtres d'ouvrages publics et notamment les Agences urbaines à l'instar des autres acteurs ont un rôle majeur et une responsabilité dans la qualité finale et la pérennité des projets,

il paraît important "d'échafauder" les plans d'aménagements, de construire les dispositions urbanistiques, comme les projets d'architecture, avec méthode, en définissant avec précision les missions et responsabilités de chacun des acteurs de la construction ou de l'aménagement.

parce qu'il y a un manque d'échange d'expériences, notamment sur le volet méthodologique et plus globalement sur le système de management des opérations d'aménagement et de construction,

On a tendance à concevoir "le contenant", ou la forme urbaine sans avoir pris le temps de définir préalablement et précisément "le contenu", mesuré les enjeux, et avoir levé l'ensemble des problèmes inhérents à l'opération, avant de s'y lancer.



2. Les objectifs

La Fédération a étudié et construit un programme pour ce séminaire, avec le souhait de favoriser la prise de parole et les échanges entre les participants et les intervenants. Elle a fait le choix de privilégier les débats et la présentation d'études de cas. Ainsi se succéderont, quelques présentations magistrales des intervenants, un temps de table ronde et des temps en ateliers sur trois thèmes différents. Dès lors, les objectifs escomptés de l'organisation de ce séminaire consistent à :

- **Sensibiliser les participants** aux atouts qu'offre l'engagement dans un processus de programmation urbaine et de management et d'accompagnement de projets urbains.
- **Décliner le processus de programmation** et d'assistance programmatique au maître d'ouvrage à chaque étape du processus du projet.
- **Créer un lieu d'échanges et de débat** entre les participants et les intervenants, notamment sur le mode opératoire à mettre en place dans toute situation de projet.
- **Elucider les difficultés et contraintes** auxquelles les praticiens des Agences urbaines sont confrontés dans le cadre des projets et études.



3. Les intervenants

L'animation du séminaire sera assurée par MM. :

Olivier Le Loët & Frédérique Driencourt: architectes programmistes, assurent, depuis respectivement 22 et 25 ans, des missions de programmation et de conseils à la maîtrise d'ouvrage. Ils sont gérants de la société Prélude programmation, installée à Rabat.

Gérard Le Bihan : architecte / urbaniste programmiste, intervient en programmation urbaine depuis plus de 25 ans. Consultant en maîtrise d'ouvrage, principalement en programmation urbaine, il est installé à Paris et intervient depuis 2006 sur le territoire marocain.





DÉROULEMENT DU SÉMINAIRE

DÉROULEMENT DU SÉMINAIRE

1. Contexte :

Composantes majeures du paysage urbanistique des villes marocaines, les Agences urbaines jouent, depuis une vingtaine d'années, un rôle particulièrement important dans l'encadrement de « l'urbanisation galopante » des grandes agglomérations. Les différentes missions qu'elles assurent nécessitent de plus en plus de compétences, une bonne maîtrise du « processus » de fabrication de la ville, dans toutes ses dimensions, à toutes les échelles et cela, pour toutes les composantes de la ville, depuis l'échelle du logement, l'édification d'équipements publics, jusqu'à l'aménagement des espaces publics qui irriguent et structurent la ville.



Tout règlement, tout schéma d'aménagement, tout projet d'équipements publics participent au cadre de vie des habitants de la cité ou du territoire concerné, à leur satisfaction de disposer de lieux adaptés à leur destination, à leur vocation. Chaque tracé, chaque choix, chaque option prises par les maîtres d'œuvres quels qu'ils soient, par les aménageurs, par les promoteurs,... deviennent des composantes du paysage urbain, pour chacun, toutes générations confondues, et pour des décennies.



2. Enjeux du séminaire :

Il s'agissait, dans le cadre de cette session :

- En premier lieu, d'étudier, dans le contexte existant, comment engager une démarche de programmation mais aussi d'inviter les participants à divers questionnements sur les pratiques actuelles et d'apporter quelques éléments de réponse et de méthode remettant l'usage, les citoyens d'aujourd'hui, au centre de la réflexion, mais aussi de présenter un autre angle de vue sur la question du « comment appréhender la question de l'aménagement urbain ? ».
- En second lieu, d'identifier les questions et les difficultés rencontrées par les participants, sur le terrain, pour pouvoir engager par la suite, le débat sur la mise en place de temps de formation, d'assistance, d'outils divers, pour viser une amélioration de la qualité dans la fabrication de la ville et de son bâti.



Il s'agissait aussi de :

- Sensibiliser les participants aux atouts qu'offre l'engagement dans un processus de programmation urbaine et dans un système de management et d'accompagnement de projets,
- Identifier les raisons qui expliquent le « pourquoi » de certaines productions urbaines, peu qualitatives, et en quoi l'organisa-

tion du management et le jeu des acteurs de l'aménagement et de la construction l'expliquent,

- Décliner le processus de programmation et l'assistance programmatique au maître d'ouvrage, à chaque étape du processus du projet, à chaque échelle des composantes de la ville,
- . Créer un lieu d'échanges et de débat notamment sur le mode opératoire à mettre en place dans toute situation de projet, quel que soit le contexte,
- Repérer les failles dans l'organisation du processus de planification urbaine, de la « construction » de la ville, de ses espaces et des équipements publics qui lui donnent sens et vie,
- Identifier les difficultés et contraintes récurrentes auxquelles les cadres et techniciens des Agences urbaines sont confrontés sur leur territoire, dans le cadre des différents types d'études effectuées,
- Faire émerger les contraintes institutionnelles, juridiques et financières qui cadrent et freinent toute démarche de programmation et s'opposent à la mise en place d'études préalables.



3. Les principales thématiques abordées durant le séminaire :

o Le rapport entre la planification et la programmation :

La planification résulte des choix des décideurs locaux en matière de développement de l'agglomération et de droit des sols. Le Plan d'Aménagement qui en résulte fixe les règles de constructibilité des sols. La programmation s'inscrit dans un processus opérationnel qui fait référence à l'urbanisme opérationnel. On effectue la programmation d'une opération de construction ou d'aménagement dès lors qu'un maître d'ouvrage, aménageur ou constructeur, est pressenti pour la réaliser,

16

o Le rapport entre la programmation et les coûts et financements :

La programmation d'une opération tient compte d'un ensemble de paramètres (contexte, marché, qualité des terrains, environnement, etc.), dont les coûts. Programmer une opération sans savoir combien elle va coûter et comment elle sera financée n'a pas de sens. Si ces questions sont exclues de la programmation, celles-ci risquent de conduire à un « beau dessin »,

o La programmation ne peut être le résultat, simple et idéal, des besoins constatés, ou des souhaits, au risque de « produire du rêve ». La programmation est un processus qui prend appui sur la réalité avec ses limites. C'est justement dans les limites que la programmation sera la plus pertinente.

Comment, en effet, répondre au mieux à la question posée, en fonction des moyens dont on dispose. Le temps de la programmation, est aussi le moment primordial des arbitrages,



- o La programmation et le projet : la programmation est le temps que le maître d'ouvrage consacre à déterminer les enjeux, les objectifs de son opération, pour aboutir à un ensemble d'exigences et de souhaits, qu'il traduit dans sa commande (le programme) au maître d'œuvre. C'est ensuite, dans un second temps, au maître d'œuvre de mettre en forme ces exigences et attentes et de révéler, par son talent, le programme à travers la réponse architecturale,
- o La question de la charge foncière dans les opérations d'aménagement a fait l'objet d'interrogations qu'il serait nécessaire d'approfondir car là se trouve un des éléments clés du processus de production d'un ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure.
- o De la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage : Faire fonctionner, donner vie à la ville, cela relève d'abord de la responsabilité du maître d'ouvrage. Celui-ci, au sens large du terme, avec toute la multiplicité de ses acteurs et partenaires qu'il rassemble autour de lui, assure la gouvernance du projet urbain et

se doit de définir les contours de la commande. L'urbaniste est attendu, pour les formes urbaines qu'il propose en réponse à cette commande, à ses exigences, en adéquation avec les enjeux du projet. Ce ne peut être l'aménageur et son urbaniste qui, à eux seuls, assurent la décision, déterminent la composition et le tracé du projet d'aménagement depuis leur unique angle de vue.



18

- o Les caractéristiques courantes des projets d'aménagement : Le principe de zonage et de découpage souvent "gratuit" du foncier caractérise l'urbanisme depuis quelques décennies, découpant la ville et le quotidien de ses habitants en zones et temps pour « habiter », en zones et temps, pour travailler, en zones et temps pour faire ses courses, suivre des activités... Cette approche de sectorisation qui rassure par son côté cartésien n'est pas sans effets secondaires : Construite, en général, à partir du tracé du réseau viaire, elle aboutit très souvent à un patchwork d'ensembles autonomes sans lien social et urbain, quand elle ne conduit pas insidieusement à l'isolement de certaines populations. Cet urbanisme de zonage devient prépondérant par rapport au projet urbain, alors que le document d'urbanisme a pour rôle de constituer l'outil de sa mise en œuvre.

- o La législation française : Depuis 1973, la législation française a posé clairement, dans le cadre de la construction d'équipements ou de bâtiments publics que la responsabilité de la commande était portée par le maître d'ouvrage. La loi MOP de 1985 va au delà en stipulant précisément « le maître d'ouvrage définit dans le programme, les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire ainsi que les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement, relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage.

Bon nombre d'autres questions ont été abordées durant ces deux journées :

- o Dans le contexte actuel, où la pénurie de foncier public se fait cruellement sentir et où l'opérationnel se trouve entre les mains des aménageurs et promoteurs privés, comment peut on donner une véritable place à la programmation architecturale et urbaine ?
- o Comment procéder pour engager une démarche de programmation et comment faire passer le message de l'importance de cette démarche qui impose de « prendre du temps » en amont du dessin ?



- o Comment réunir tous les « ingrédients » requis pour mener une démarche de programmation sur de bons fondements ?
- o Comment expliquer le bien fondé de la programmation aux décideurs, élus, méthode pas toujours comprise et perçue comme induisant un coût complémentaire et dont on ne mesure pas immédiatement les retombées et considérant que cette mission appartient au maître d'œuvre ?
- o Comment réussir à mettre en place le travail de concertation requis pour un travail de programmation de qualité dans un contexte où le jeu d'acteurs est inversé ?
- o Comment mettre en place une conduite de projet, permettant de travailler dans la transversalité ?
- o Quels outils pourraient être élaborés, en accompagnement de la grille normative pour accompagner les professionnels des Agences urbaines dans leur mission ?



4. Quelques enseignements à tirer des interventions, ateliers et débats :

Le programme outil complémentaire aux outils réglementaires :

Les outils réglementaires issus d'une planification urbaine se distinguent du programme qui va s'élaborer à l'occasion d'un projet d'aménagement particu-

lier. La phase de programmation va permettre, outre l'expression de ce que le maître d'ouvrage attend, de vérifier préalablement par un diagnostic contextuel exhaustif, la pertinence et la faisabilité de l'opération tant d'un point de vue « technique » que « financier ». Dans cette approche, les règlements d'urbanisme constituent une base à cette analyse préalable. C'est cependant à cette étape et au regard de l'analyse fine du contexte particulier du projet d'aménagement, que les règlements d'urbanisme peuvent parfois être réinterrogés afin de servir le projet dans un objectif d'intérêt public et partagé par la gouvernance du projet.

Repartir de l'usage et de la vocation de la conception à remettre au centre de la réflexion, la préoccupation du collectif, avant l'intérêt privé :

La ville comme tout projet d'équipements ne peuvent s'échafauder sans concertation avec les acteurs, voire quelques représentants d'utilisateurs, sans mener des études préalables, sans que ne soit réalisé l'ensemble des diagnostics qui permettront de déterminer les déficits, les besoins, l'articulation du projet avec son environnement. Il s'agit de collecter les « ingrédients »... qui permettront d'aménager ou de construire sur les justes fondements... Il peut s'agir d'effectuer un diagnostic du tissu économique, un diagnostic des flux, un diagnostic des équipements..., voire d'engager une véritable enquête sur le terrain, dans tous les cas, s'appuyant sur les pratiques, l'usage et remettant l'intérêt du collectif au centre des débats. Ce ne peuvent être les seules opportunités foncières qui conduisent à construire la ville d'aujourd'hui et de demain.



L'impact du développement durable dans l'aménagement urbain :

Au-delà d'une nécessaire prise en compte de l'impact environnemental du développement urbain qui passe par la maîtrise de l'étalement urbain, une protection accrue des espaces naturels, une pratique systématisée de l'éco construction, etc..., le processus de production de l'urbain se trouve également modifié, évoluant sur un management participatif basé sur une plus grande communication, le renforcement du rôle moteur que doit tenir la maîtrise d'ouvrage pour gérer des projets visant une grande qualité urbaine, sociale, d'usage, environnementale et économique. Ce processus de management d'opération introduit la notion de suivi régulier de la qualité de l'opération au regard du programme qui l'a défini au travers de temps d'évaluation.

De la nécessité d'intégrer la question du déplacement dans la réflexion :

La question du transport, des modes de déplacement de la population, des flux logistiques, toujours croissants, se trouve actuellement délaissée, notamment



pour des raisons économiques et de raisonnement à court terme, ce qui conduit à l'étalement urbain et donc à alourdir le temps et le « budget transport » des familles, quand il ne conduit pas à une forme de « relégation », pour les habitants des quartiers les plus éloignés et non desservis par des transports en commun.

5. Conclusions et perspectives :

De nombreuses interrogations demeurent, invitant à poursuivre ces échanges et à mettre en place des actions concrètes, à s'engager dans l'élaboration de nouveaux outils :

- o Comment faire évoluer les processus d'élaboration des documents d'urbanisme pour qu'ils deviennent des outils support au développement urbain offrant fiabilité, faisabilité et évolutivité.
- o Comment les Agences urbaines peuvent elles être « moteur », être les « managers » dans la mise en place de nouveaux jeux d'acteurs, réunissant les élus, les techniciens des collectivités locales, les aménageurs, urbanistes, maîtres d'œuvre, usagers... ? Quelles mesures pourraient être prises en ce sens, notamment sur le volet managérial ? Les Agences et la Fédération ne pourraient elles pas être le lieu de capitalisation des bonnes expériences et en assurer la divulgation ?
- o Comment « contre balancer » et se positionner face au lobby des promoteurs privés qui « gouvernent » le développement urbain ?

o Comment aborder un nouveau tournant pour les Agences urbaines, qui réunit les véritables professionnels de l'urbanisme, élargir leur champ de compétences et redéfinir leurs missions et leurs moyens, en alliant urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel ?

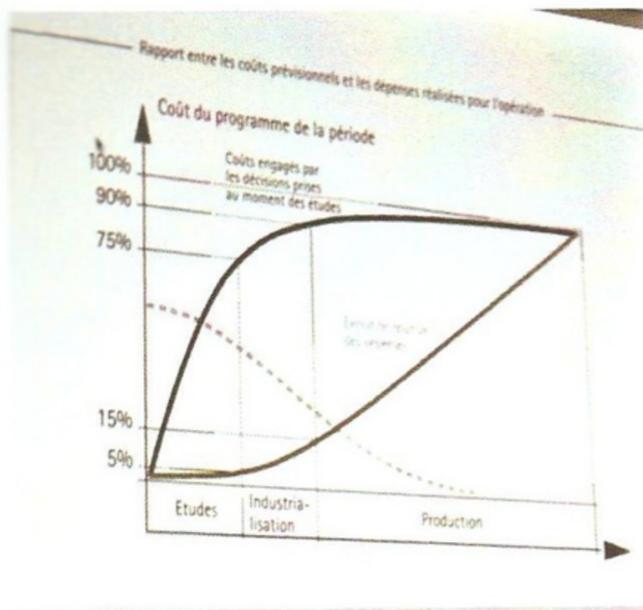


o Comment appréhender cette démarche de programmation, qui constitue un métier émergent et l'intégrer dans le travail mené au sein des Agences, dans un contexte très différent du contexte français ?

o Un ou des ateliers « en vraie grandeur », à monter, sur la base de projets concrets, pourraient constituer une première expérience de concertation pour poser toutes les questions et tenter d'engager du changement dans les pratiques de fabrication de la ville et dans les actions menées par les Agences.

o La mise au point d'outils programmatiques qui mettraient l'accent sur le volet méthodologique, sur le volet qualitatif,... au-delà du seul volet normatif (avec les limites qu'il présente) pourrait également constituer une piste à développer. Il ne s'agirait pas seulement de quantifier mais d'abord de qualifier.

o Le "Guide de la sensibilisation à la programmation" joint en annexe, édité par la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques

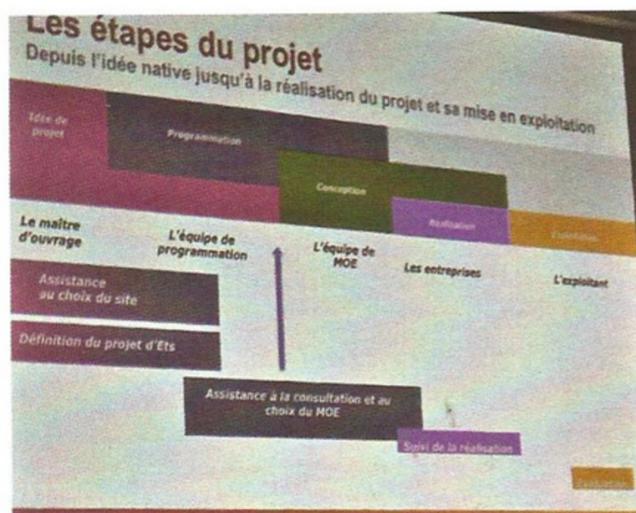


français [MIQCP], et destiné aux maîtres d'ouvrages publics, n'est en aucun cas un outil normatif. Son objectif est de sensibiliser les décideurs à l'importance des responsabilités qu'ils prennent à travers l'engagement dans un projet de construction. En faisant part d'éléments d'évaluation et en rapportant des témoignages de maîtres

d'ouvrages de maîtres d'œuvre, il invite à la réflexion, à la prise de conscience et met en évidence le fait que la programmation est l'outil premier à construire avant tout engagement dans un projet.

Libres propos des intervenants, émis en marge du séminaire

« autour de la question de la gouvernance des projets »



Si l'on devait esquisser une « évaluation », ou plus simplement, faire une analyse, à posteriori, du « processus » de réalisation d'un nouveau quartier, au moment de son achèvement, selon les pra-




Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace

Fédération des Agences Urbaines

Organisent un séminaire sur

la Programmation Urbaine

Rabat,
16/17 Septembre 2011

tiques en vigueur, on pourrait, dans un grand nombre de cas, faire le constat suivant :

- o Que l'aménageur et le promoteur se portent acquéreur, par anticipation sur le développement urbain, de terrains, parfois à vocation rurale, de plusieurs dizaines ou centaines d'hectares qui deviennent au final : pour partie, des terrains recevant des projets privés, d'autres, des terrains destinés à accueillir des équipements publics...,
- o Que ces mêmes acteurs du secteur privé rétrocèdent, au final, à la commune ou à la collectivité la voirie et « ses abords » comme l'ensemble des espaces publics sans que ceux-ci n'aient fait l'objet au départ d'un travail de concertation, de programmation, sans que le niveau de prestations de ces derniers n'aient été déterminés par les destinataires finals,
- o Que ces investisseurs privés établissent quasiment librement (en dehors du SDAU souvent ancien) leurs plans d'aménagements, en faisant appel à leurs équipes d'urbanistes et pour les promoteurs, en faisant appel à leurs équipes de maîtrise d'œuvre dont les métiers respectifs est en premier lieu de dessiner le tracé du contenant de la ville ou du bâti sans réflexion urbaine globale et sans réflexion préalable suffisante et concertée sur le contenu...



- o Que ce jeu des acteurs du secteur privé place naturellement, en arrière plan, au moins dans les nouveaux quartiers d'habitat social, l'intérêt public et les attentes de la collectivité, derrière les objectifs financiers des constructeurs, reléguant les préoccupations de la vie quotidienne des habitants, la qualité comme l'usage, et la pérennité de la ville hors de la réflexion, alors qu'ils devraient être le fondement même de la réflexion programmatique à mener en amont de tout projet d'aménagement et de construction.

Si l'on analyse une opération, comme la construction d'un nouveau quartier de logements et que l'on raisonne en coût global [pour un montant de "100", par exemple] toutes actions, tous coûts et tous acteurs confondus, il nous semble que l'on pourrait « réinterroger » les missions de chacun, la chronologie de celles-ci et plus globalement le système de management de cette même opération. Concrètement dans cette même épure de coût global, n'y a-t-il pas des alternatives qui replacerait l'intérêt public au début du processus, au stade des études préalables, de la programmation urbaine et d'un cadrage réglementaire plus fin et peut être pour des réalisations à des échelles plus réduites ou autorisant le phasage maîtrisé des opérations ?

En d'autres termes :

- o Y aurait-il incompatibilité entre le duo « qualité d'usage & de pérennité » et « économie de la construction » dans la fabrication de la ville ? Pour un même coût global à l'hectare de foncier ou à l'hectare de mètres carrés bâtis,

n'existerait il pas d'autres alternatives ?

- o Dans cette hypothèse, le secteur public par l'intermédiaire des Agences urbaines, ne pourrait il pas « reprendre la main » sur l'aménagement, sur la conception de l'espace public, sur le cadrage réglementaire des opérations de promotion immobilière ?
- o N'est ce pas à la collectivité d'étudier et de définir les formes urbaines, d'opter pour des densités, de définir les modes de déplacement à moyen et long terme ?
- o Quelles alternatives peut on envisager, échafauder, - au moins expérimenter - dans ce jeu d'acteurs de l'aménagement et de la construction qui fait la part belle à l'investisseur privé et dépouille les structures publiques dont les Agences font partie ?
- o La volonté d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable ne constitue-t-elle pas une opportunité pour les Agences d'engager du changement dans le jeu des acteurs de la fabrication de la ville ?





ANNEXE

PROGRAMME
SCIENTIFIQUE

PROGRAMME SCIENTIFIQUE

Vendredi 16 septembre 2011 :

08h45 : Accueil et inscription des participants au Siège du MHUAE (Salle Fatima Fihria)

09h30 : Ouverture officielle

10h00 : Temps 1

Sensibilisation au processus de programmation architecturale depuis les études préalables jusqu'au projet.

Il s'agit notamment, à travers des études de cas illustrés et de Schémas méthodologiques :

- D'appréhender les responsabilités des principaux acteurs et notamment celles du maître d'ouvrage dès les phases préalables et la définition de la commande.
- De décliner le processus de programmation et débattre de l'intérêt de l'assistance programmatique au maître d'ouvrage.

11h00 : Temps 2

Sensibilisation à la démarche de programmation urbaine.

Il s'agira de mettre en exergue le processus de programmation, de la planification, notamment à travers la présentation des enjeux de développement urbain en France:

- De présenter un processus méthodologique et d'organisation de constitution des espaces urbains.
- De définir. Qui fait quoi dans le processus d'élaboration et de réalisation du projet urbain.

13h -14h30: Déjeuner

14h30: Travaux en ateliers

Cette demi-journée structurée en trois ateliers distincts se développera autour de témoignages et de retours d'expériences

Atelier 1 : Présentation d'un projet de regroupement de deux établissements d'hébergement de personnes relevant du secteur de la protection sociale :

- Comment traiter les études préalables et aborder la question de la définition des besoins
- Comment consulter les utilisateurs, lors de la phase de programmation architecturale
- Comment mettre en place un système de management garantissant la qualité des projets

Atelier 2 : Exemple d'un projet d'Eco-quartier :

- Prise en compte du contexte social, fonctionnel, économique et environnementale.
- L'organisation de la gouvernance : la participation comme moteur et la mangement environnement comme outil de la qualité
- La définition d'objectifs partagés
- De l'importance la programmation avant la formalisation du projet
- Programmation urbaine et programmation architecturale intimement liées dans un projet d'aménagement

Atelier 3 : Présentation d'un projet de rénovation urbaine d'un quartier d'habitat ayant donné lieu à un exercice de programmation depuis les études jusqu'à la maitrise d'œuvre :

- De l'importance des études préalables et de l'ouverture du débat et des idées.
- La concertation avec les habitants lors de la phase de programmation urbaine
- Comment le schéma urbain a-t-il été dessiné (dimensionnement)

- Quelles missions et responsabilités pour chacun des acteurs de l'aménagement.

Samedi 17 septembre 2011 :

09h30 : Restitution des travaux d'ateliers

10h00 : Table ronde réunissant les participants des Agences Urbaines, les représentants des composantes de la DGUAAT et les intervenants, pour débattre autour de deux questions majeures :

1. Quelles questions se poser pour appréhender la programmation urbaine ?
 - o En quoi la programmation urbaine est-elle à même de garantir ou d'améliorer la qualité des projets ?
 - o Comment intégrer la culture et l'exercice de la programmation dans le processus de constitution du projet ?

2. Quels outils seraient à constituer pour faciliter le travail des Agences Urbaines sur le terrain ?

- o En quoi le guide des normes urbaines des équipements publics et les autres référentiels existants s'avèrent-ils limités dans leur exploitation ?
- o Quelles mesures d'accompagnement pour garantir la pérennité fonctionnelle d'un ouvrage réalisé ?
- o Quelles sont les limites de ces éléments normatifs ?
- o Quels autres types d'outils pourraient-ils être élaborés ?

12h30 : Synthèse et clôture du séminaire



ANNEXE

INTERVENTIONS
SCIENTIFIQUES

INTERVENTIONS SCIENTIFIQUES

FEDERATION DES AGENCES URBAINES



LA PROGRAMMATION URBAINE

ELEMENTS DE METHODE

16 et 17 SEPTEMBRE 2011

PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

STATUTS	VILLE	POLARITES	QUARTIERS	ILOTS	PARCELLES	IMMEUBLES
	1000 Ha	200 Ha	100 Ha	1 Ha	30 m. profondeur	Alignement hauteur
ESPACE PUBLIC	FONCTION	CIRCULER, DESSERVIR, ALIMENTER, STATIONNER				
	FORME	LA FORME URBAINE DOIT REpondRE A LA FONCTION				
	MOYEN	TRANSPORT COLLECTIF, VOITURE, DEUX-ROUES, JAMBES				
PRINCIPES URBAINS, ARCHITECTURAUX, PAYSAGERS						
ESPACE PRIVE	FONCTION	HABITER, TRAVAILLER, CONSOMMER, COMMUNIQUER				
	FORME	CAPACITE A REpondRE LA FONCTION				
	MOYEN	LOGEMENTS, ACTIVITES, EQUIPEMENTS, COMMERCEs				
ENJEUX	GEOGRAPHIQUE	STRUCTURANTE	URBAINE	VOISINAGE	RESIDENTIELLE	DOMESTIQUE

36

PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

STATUTS	VILLE	POLARITES	QUARTIERS	ILOTS	PARCELLES	IMMEUBLES
	1000 Ha	200 Ha	100 Ha	1 Ha	30 m. profondeur	Alignement hauteur
ESPACE PUBLIC	FONCTION	CIRCULER, DESSERVIR, ALIMENTER, STATIONNER				
	FORME	LA FORME URBAINE DOIT REpondRE A LA FONCTION				
	MOYEN	TRANSPORT COLLECTIF, VOITURE, DEUX-ROUES, JAMBES				
CADRE REGLEMENTAIRE - FINANCES - EVOLUTIONS						
ESPACE PRIVE	FONCTION	HABITER, TRAVAILLER, CONSOMMER, COMMUNIQUER				
	FORME	CAPACITE A REpondRE LA FONCTION				
	MOYEN	LOGEMENTS, ACTIVITES, EQUIPEMENTS, COMMERCEs				
ENJEUX	GEOGRAPHIQUE	STRUCTURANTE	URBAINE	VOISINAGE	RESIDENTIELLE	DOMESTIQUE

...Voir Cd-Rom ci-joint.

PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

STATUTS		VILLE	POLARITES	QUARTIERS	ILO	TS	PARCELLES	IMMEUBLES
		LONG TERME		MOYEN TERME		COURT TERME		
ESPACE PUBLIC	FONCTION	MAITRE D'OUVRAGE (AMENAGEUR - PROGRAMMISTE URBAIN)						
	FORME	MAITRE D'ŒUVRE (ARCHITECTE - URBANISTE - PAYSAGISTE - BET)						
		MAITRE D'OUVRAGE (AMENAGEUR - EVALUATION URBAINE ET ARCHITECTURALE)						
		MAITRE D'OUVRAGE (CONSTRUCTEUR - EVALUATION ARCHITECTURALE)						
ESPACE PRIVE	FONCTION	MAITRE D'OUVRAGE (PROMOTEUR - PROGRAMMISTE)						
	FORME	MAITRE D'ŒUVRE (ARCHITECTE - BET)						
ENJEUX		GEOGRAPHIQUE	STRUCTURANTE	URBAINE	VOISINAGE	RESIDENTIELLE	DOMESTIQUE	

PROCESSUS DE REACTIVATION DE LA VILLE

STATUTS		VILLE	POLARITES	QUARTIERS	ILO	TS	PARCELLES	IMMEUBLES	
		LONG TERME							
ESPACE PUBLIC	FONCTION	MAITRE D'OUVRAGE (AMENAGEUR - PROGRAMMISTE URBAIN)							
	FORME	MAITRE D'ŒUVRE (ARCHITECTE - URBANISTE - PAYSAGISTE - BET)							
	EVALUATION	AMENAGEUR - EVALUATION URBAINE ET ARCHITECTURALE							
ESPACE PRIVE	FONCTION	MAITRE D'OUVRAGE (PROMOTEUR - PROGRAMMISTE)							
	FORME	MAITRE D'ŒUVRE (ARCHITECTE - (URBANISTE) PAYSAGISTE - BET)							
ENJEUX		GEOGRAPHIQUE	STRUCTURANTE	URBAINE	VOISINAGE	RESIDENTIELLE	DOMESTIQUE		

PROPOSITIONS D'ORDRE CONCEPTUEL

- ➔ Elaborer des chartes et cahiers de recommandations architecturales et urbaines par quartier et développer les références architecturales locales ;
- ➔ Etablir certaines règles de fonctionnement des projets d'architecture en fonction de l'aménagement et de la gestion de la ville (adressage, collecte des déchets, stationnement, commerces, équipements, continuités des espaces publics et des traitements) ;
- ➔ Redonner leur valeur aux registres de composition architecturale de façade : socle, corps principal, couronnement, travées, angles, ...
- ➔ Revaloriser le site en tant qu'élément de base de la conception des projets des promoteurs ;
- ➔ Exploiter les richesses et les identités architecturales des « villes-mères » (patrimoine, formes, typologie, couleurs, ...).

...Voir Cd-Rom ci-joint.

Atelier 1 :

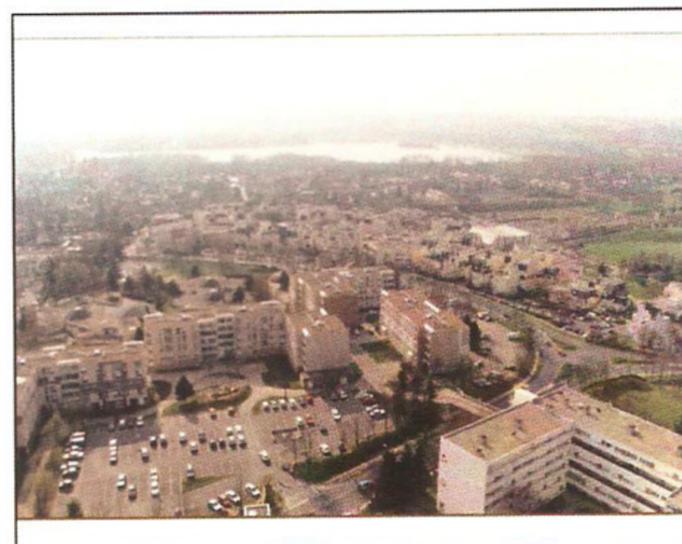
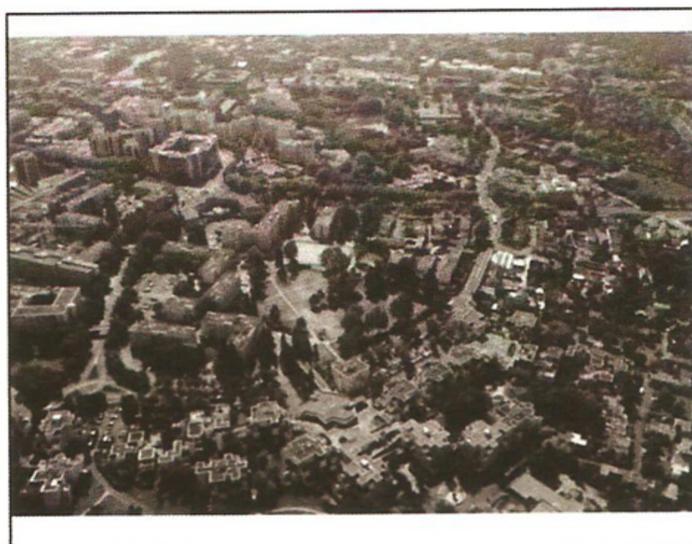
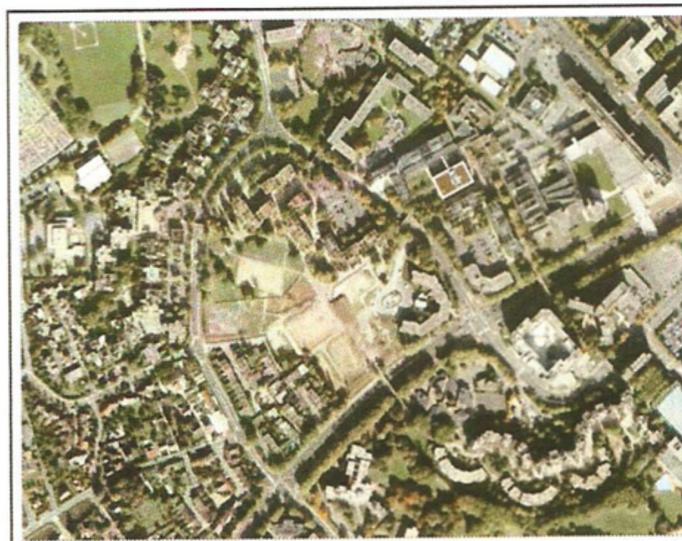
Opération de renouvellement urbain

VILLE DE CERGY-PONTOISE

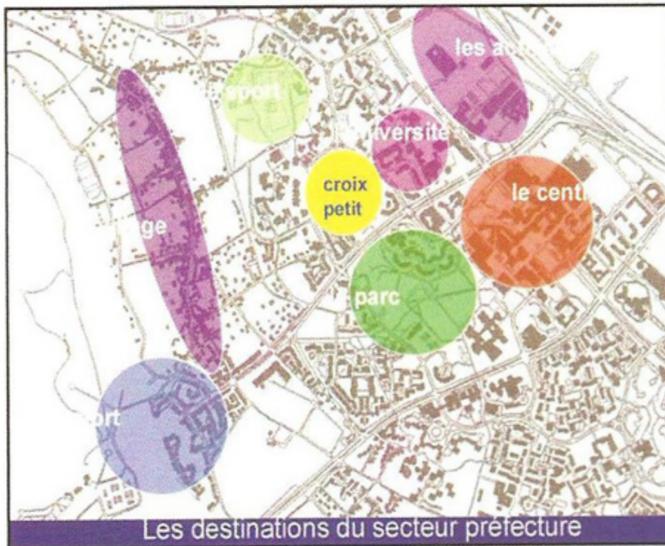
QUARTIER DE LA CROIX PETIT
OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

PROGRAMMATION - PROJET - REALISATION

Gérard LE BIHAN



...Voir Cd-Rom ci-joint.

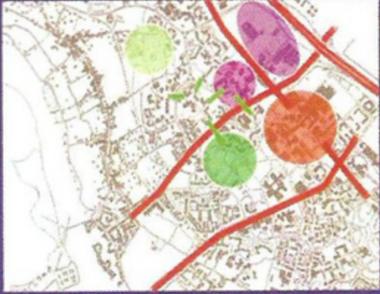


malgré une localisation exceptionnelle,
la croix petit reste un ensemble isolé,
en raison des principes urbanistiques initiaux...

...associant le principe du zonage, caractéristique de l'urbanisme moderne, qui distingue des zones d'habitat, d'emploi, de loisirs, de commerces...



... reliant les fonctions urbaines par un réseau viaire fluide réservé à la voiture, distinct d'un réseau destiné aux piétons...



...Voir Cd-Rom ci-joint.

... en substitution à l'urbanisme traditionnel qui, par ailleurs, sera partiellement repris à saint-christophe.

les différences à cergy entre urbanisme traditionnel et urbanisme moderne



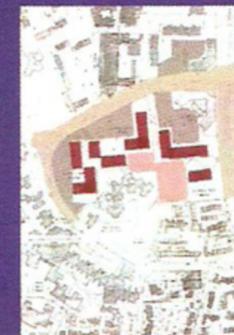
saint-christophe

cergy-préfecture



quelles conséquences pour la croix petit ?

- l'espace public isole au lieu de rassembler :
 - il sert à accéder aux parkings qui forment obstacle ou protection.
 - les bâtiments sont rassemblés autour d'espaces collectifs internes ;



...Voir Cd-Rom ci-joint.

quelles conséquences pour la croix petit ?

- l'absence de parcellaire nuit au renouvellement :
 - la totalité de l'habitat collectif est localisé sur une seule parcelle,
 - les immeubles ne peuvent disposer d'espaces de proximité propres ;



quelles conséquences pour la croix petit ?

- le zonage limite la pratique de la ville :
 - l'unique destination d'habitat limite la vie sociale ;
 - l'unicité du programme de logements stigmatise.



organisation de la croix petit et usages

• les accès en voiture se font seulement par l'extérieur

• les accès piétons se font par passerelles, escaliers et allées

• l'organisation des flux doit procurer sécurité et confort



• les voitures passent partout, et stationnent sur les trottoirs

• les piétons marchent sur la chaussée et empruntent les talus

• l'absence de limites et de règles urbaines courantes génère dysfonctionnements conflits et insécurité

Les objectifs

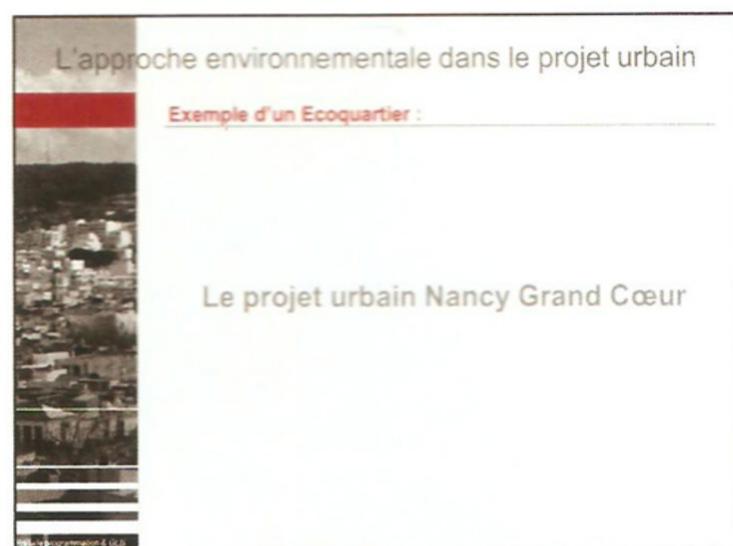
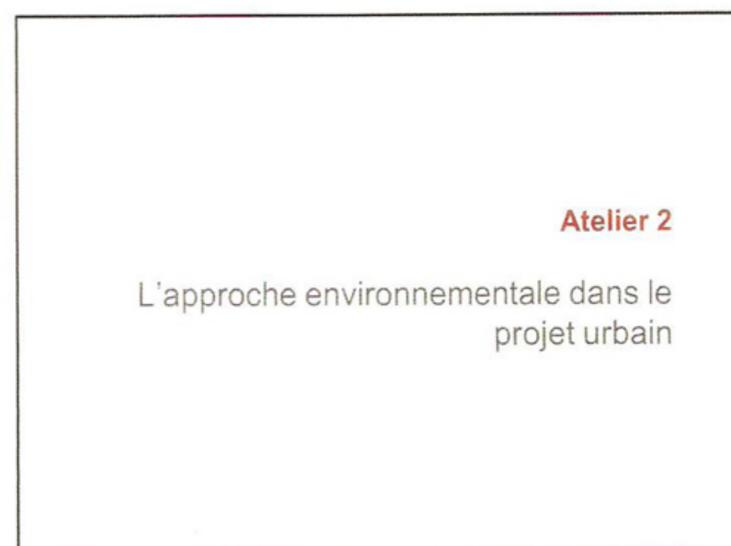
- insérer la croix petit dans la ville...
 - ...pour éviter l'isolement ;
- réaménager le quartier ...
 - ...pour offrir une meilleure qualité de vie ;
- diversifier l'habitat ...
 - ...pour favoriser la mixité sociale ;

...Voir Cd-Rom ci-joint.

Atelier 2 :

L'approche environnementale dans le projet urbain

42



...Voir Cd-Rom ci-joint.

L'approche environnementale dans le projet urbain

Un quartier un plein cœur de ville d'une superficie de 11,5 ha

L'approche environnementale dans le projet urbain

Périmètre de la ZAC

L'approche environnementale dans le projet urbain

Le quartier actuel

L'approche environnementale dans le projet urbain

Projet Nancy Grand Cœur : Genèse du projet et contexte

- L'arrivée en Gare de Nancy du Train à Grande Vitesse Est ouvrant sur l'Allemagne et mettant Nancy à 1h30 de Paris
- Un site ayant fait l'objet de nombreuses réflexions auparavant pour permettre sa mutabilité
- La possibilité de reconquérir le domaine ferroviaire jusqu'en limite du sillon ferre
- Le départ de la maison d'arrêt de Nancy située en cœur de ville pour une nouvelle localisation dans une commune périphérique de Nancy
- L'opportunité de préfigurer une stratégie territoriale de développement durable et sa mise en œuvre
- Parallèlement, le lancement par le gouvernement français d'un plan d'actions en faveur de la ville durable et notamment un concours d'Ecoquartier

...Voir Cd-Rom ci-joint.

L'approche environnementale dans le projet urbain

Les 10 principes fondateurs des Ecoquartier

- Une façon globale et interactive de penser
- Une maîtrise de la croissance urbaine
- Une réorganisation des déplacements
- Une implantation de l'Ecoquartier en continuité avec l'urbanisation existante
- Une conception intégrant 9 paramètres principaux :
 - Création d'emplois
 - Modes de transports alternatifs
 - Eco construction
 - Protection des espaces naturels
 - Gouvernance participative
 - Choix énergétiques raisonnés
 - Systèmes alternatifs d'assainissement
 - Lutte contre les nuisances sonores
 - Prévention des risques

L'approche environnementale dans le projet urbain

Les 10 principes fondateurs des Ecoquartier

- Une densification générée par l'invention de nouvelles formes urbaines
- Une éco construction et éco rénovation prenant en compte les qualités urbaines, sociales, d'usage, environnementales et sanitaires, économiques
- Une gouvernance partenariale et un management environnemental
- Une maîtrise d'ouvrage fédératrice pour le montage de l'Eco quartier
- Une législation au service du projet (réglementation – documents d'urbanisme)

L'approche environnementale dans le projet urbain

Le diagnostic préalable à la programmation

Diagnostic population

- La dynamique démographique du secteur
- Les caractéristiques de la population du secteur
- ...

Diagnostic logement

- Statut d'occupation (locataires, propriétaires, autres)
- Types de construction (collectif, individuel, autres)
- Types de locatif (secteur privé, secteur public, meublés, hôtels)
- ...

L'approche environnementale dans le projet urbain

Le diagnostic préalable à la programmation

Diagnostic du marché du logement

- Evolution de la vacance
- Taille des logements neufs vendus sur le secteur élargi
- ...

Diagnostic équipement scolaires

- Repérage des équipements scolaires présents sur la commune et le secteur par grands types (maternelles, élémentaires – publiques – privées, ...)
- Evolution des effectifs scolaires sur les établissements étudiés
- ...

...Voir Cd-Rom ci-joint.



ANNEXE

LISTE DES
PARTICIPANTS

LISTE DES PARTICIPANTS

Bureau de MAJAL

Prénom & Nom	Qualité
M. Abdellatif ENNAHLI	Président
Mme Nabila MRINI	Vice-présidente
M. Abdelilah LASLAMI	Secrétaire Général
M. Younes ASRI	Assesseur
M. Mostafa KHEIREDDINE	Délégué

46

Entités du MHUAE

Entité	Prénom & Nom	Profil/Qualité
Direction de l'Aménagement du Territoire	Mme Latifa NEHNAHI	
	Mme Amal EL KHAMMAL	
	Mme Madiha EL OUATARIF	
	Mlle Selma TABET	
Direction de l'Urbanisme	M. Hamid FENANNE	
	Mme Lamia GUEROUI	
Direction des Affaires Juridiques	M. Abdellatif HMAMA	Juriste
Direction des Etablissements Publics et du Partenariat	Mlle Loubna HMIDDOUCHE	Architecte
Holding Aménagement Al Omrane	Mme Pauline EMILE-GEAY	Assistance technique BEI-HAO

Agences Urbaines

Agence Urbaine	Prénom & Nom	Profil/Qualité
Rabat-Salé	M. Said KABRA	Architecte
Agadir	M. Hassan BOUGARBA	Aménagiste-Urbaniste
Fès	M. Abdelilah LASLAMI	Secrétaire Général de MAJAL et Directeur de l'AUSF
	M. El Mostafa LAZAAR	Ingénieur-Aménagiste
Marrakech	M. Abdellatif ENNAHLI	Président MAJAL et Directeur de l'AU Marrakech
	Mme Amal AIT SEDDIK	
	Mme Sara FELLOUS	
	M. Ahmed AL FAJRANI	
Kenitra-Sidi Kacem	Mme Najoua FILALI	Architecte
Meknès	M. Amina FADLI	Architecte
	M. Mounir RAHMOUNI	Architecte
	Mme Naoual ES-SALLAK	
Settat	M. Mohamed OUBAHA	Géographe-Urbaniste
	M. Youssef MEKAOUI	Architecte
Tétouan	Mme Najoua BEQQAL	Architecte
Beni-Mellal	Mme Nabila MERINI	Directrice de l'AU Beni-Mellal
	M. Abdellah DABAJ	Aménagiste

Agence Urbaine	Prénom & Nom	Profil/Qualité
Safi	Mme Jamila AZIZ M. Mustapha CHOUAF M. Med MANDARI	Architecte
Tanger	M. Driss AJRHAOU	
Oujda	M. Said ELHEEBIL M. Najib BENSALAH	Urbaniste Aménagiste
Nador	Mme Salwa BENSALAH	Architecte
Ouarzazate-Zagora	M. Abdelaziz DIDI HASSANE	Statisticien-Aménagiste-Urbaniste
Al Hoceima	M. Abdelkhalek AFIFI	Urbaniste-Aménagiste-Juriste
Taza	M. Aziz RYANE M. Hicham DRIOUACHE	Ingénieur génie-civil
Laayoune	Mme Toufa ANDOUR	Ingénieur
Guelmim-Es-Smara	M. Lahoussine HOUDAIGUI	Anthropologue Urbaniste
Errachidia	M. Brahim KHOUITI	Architecte
El Jadida	M. Abdelkrim TYBARI	
Oued Eddahab-Aousserd	M. Mohamed AHARZOUNE	DESS en Ecotourisme
Khemisset	Mme Khadija SAKAM	Architecte
Khenifra	M. Issam FETTOUHI	Architecte
	Mme Fatiha JAAFARI	

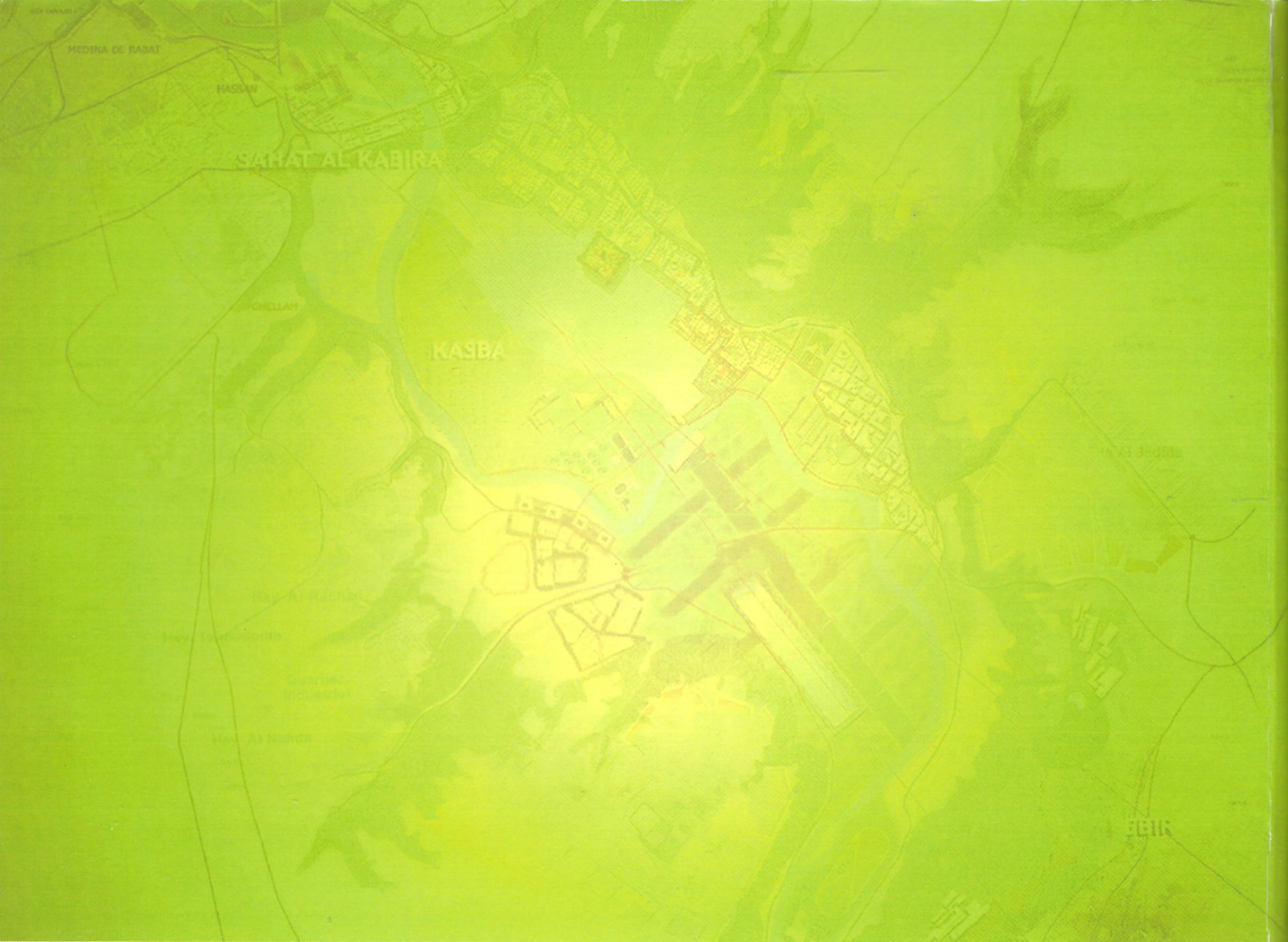
Agence Urbaine	Prénom & Nom	Profil/Qualité
El Kelaa des Sraghnas	M. Taoufiq BENDAHOU	Géographe
	M. Med EL KOUFFI	
	Mme Siham EL ARRAS	Architecte
Essaouira	M. Younes ASRI	Directeur de l'AU d'Essaouira

Animateurs

Prénom & Nom	Profil/Qualité
Mme Frédérique DRIENCOURT	Architecte-Programmiste Cabinet Prélude Programmation
M. Olivier LE LOET	Architecte-Programmiste Cabinet Prélude Programmation
M. Girard LE BIHAN	Architecte et Urbaniste, Programmiste GLB Consultant

RESEAU DES AGENCES URBAINES





فدرالية الوكالات الحضرية بالمغرب
FEDERATION DES AGENCES URBAINES DU MAROC

Fédération des Agences Urbaines du Maroc (Majal)

Siège du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement
de l'Espace, Rue Al Joummayz, Hay Riad, Rabat
Tél. 212 (0) 537 57 70 46 / Fax. 212 (0) 537 57 70 27
courriel : majal@mhu.gov.ma

www.majal.ma