



**Université Mohammed Seddik BENYAHIA Jijel**  
**Faculté des Sciences et de la Technologie**  
**Département d'Architecture**

**Master 1 Architecture**

**Année Universitaire: 2024/2025**

**SEMESTRE 1**

**Intitulé de la matière:**

**PROGRAMMATION URBAINE ET ARCHITECTURALE**

**Enseignante :Mme LAOUAR Djenette**

**Cours n°03**

**LA PROGRAMMATION URBAINE**

## 1- QU'EST-CE QUE LA PROGRAMMATION URBAINE?

- La programmation urbaine est une méthode de définition des besoins et des contraintes propres à un secteur de projet.
- Elle consiste à déterminer la vocation et la nature des usages d'un lieu, objet de transformation (mutation, développement, restructuration, etc.).

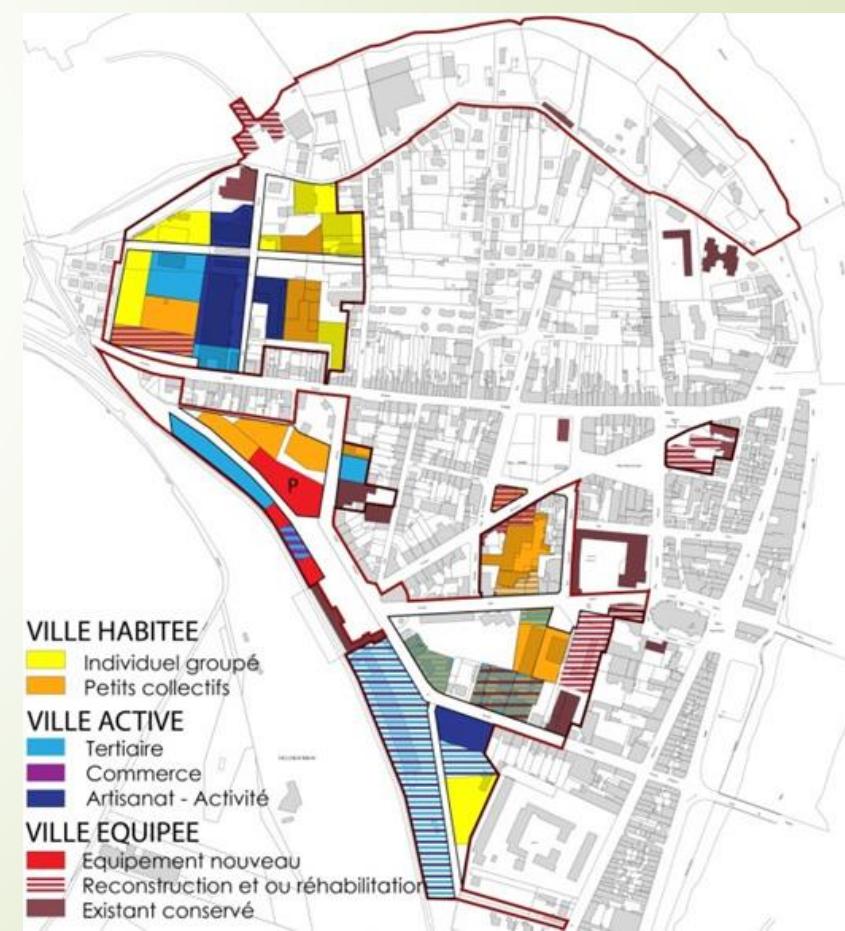


La requalification du Quartier Saint-Jean et l'implantation d'un lycée professionnel

## 2- LES OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

- Apporter au maître d'ouvrage l'ensemble des éléments nécessaires à l'élaboration du projet pour s'assurer de son opportunité et de sa faisabilité.
- Définir les objectifs du projet au niveau politique, économique, social et urbain.
- Trouver la bonne adéquation entre usages et fonctionnement urbain.
- Lutter contre la standardisation des projets urbains: la programmation urbaine permet de singulariser les projets urbains en s'attachant à identifier les spécificités de chaque territoire.

- Accompagner la maîtrise d'ouvrage dans une démarche de programmation collaborative: la programmation urbaine s'appuie sur les acteurs d'un territoire pour faire émerger des projets collaboratifs.
- Opérer une synthèse entre les objectifs politiques et techniques des acteurs et des ingénieries spécialisées de l'urbanisme: entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, la programmation urbaine fait le lien entre les attentes et objectifs des différentes parties.



### 3- LE TRAVAIL DU PROGRAMMISTE DANS LA PROGRAMMATION URBAINE

Consiste à **collecter, hiérarchiser, synthétiser et communiquer les données, les contraintes, les besoins, les attentes et les exigences...**

Il recueille les **informations** auprès des décideurs, des services, des utilisateurs, des études antérieures, des diagnostics techniques, des réglementations en vigueur...

Etant en phase **pré-opérationnelle**, ce travail doit être l'occasion de s'interroger :

- Sur les **besoins** en terme de logements et d'équipements, les catégories de population à accueillir (du jeune ménage aux personnes âgées),
- Sur le lieu d'implantation du projet,



Programmation urbaine et prospective pour un éco quartier de 150 ha

- Sur les **exigences** en terme de qualité architecturale, environnementale et paysagère ( formes urbaines, typologie des constructions, critères HQE...),
- Sur les **questions de déplacement** à l'intérieur du quartier, les liaisons avec le tissu urbanisé, les dessertes...
- Sur les **objectifs économiques** à atteindre en cohérence avec le niveau de vie des futurs habitants.



## 4- LE VOLET COMMUNICATION

Le volet communication de la démarche, prend une part souvent déterminante pour valider les objectifs, et faire adhérer l'ensemble des partenaires et utilisateurs.

Les pratiques se généralisent pour consulter la population, la démarche de programmation permet d'assurer une **concertation efficace**.

La programmation est en soit un **outil de communication**.



## 5- INTÉGRER LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DANS LA PROGRAMMATION

Dans un projet d'urbanisme, la démarche de programmation permet une meilleure prise en compte du respect des critères de développement durable qui impliquent :

- D'économiser l'espace **foncier**,
- De s'appuyer sur l'**identité locale** pour concevoir le quartier,
- De permettre la **diversité des populations** en favorisant différents types d'habitat et de formes urbaines,
- De créer des **espaces publics**, lieux de convivialité de voisinage et des espaces d'intimité familiale,
- D'optimiser le **confort climatique** des espaces extérieurs,



Un projet urbain le Centre Urbain de Val d'Europe

- De minorer les **déperditions énergétiques** et optimiser les apports solaires dans l'habitat,
- De diversifier et sécuriser **les modes de déplacement** (pistes cyclables, itinéraires piétons...),
- De limiter **l'imperméabilisation des sols**,
- De traiter **les franges urbaines** situées en limite de l'espace rural

une « Cité aérienne » de l'aviation pour China Southern Airlines.



## 6-RÉPONDRE A CES QUESTIONS POUR DÉFINIR LES ENJEUX

Qui?

D'où vient la demande ?  
Qui a décidé d'engager un projet ?

Quoi?

Que veut-on aménager ?  
Quel type de quartier veut-on créer ?  
Quel urbanisme veut-on développer pour l'avenir ?

Pour qui?

Quelle sera la variété des profils des habitants ?  
Y aura-t-il des équipements, des commerces... ?

Pourquoi?

Diversifier l'offre de logements ?  
Répondre à une demande de la population ?  
Créer de la mixité dans un quartier existant ?

Projet urbain (500 logements, équipements) et aménagement des espaces publics



# 6-RÉPONDRE A CES QUESTIONS POUR DÉFINIR LES ENJEUX

Comment?

Quel financement ? Quels partenaires ?  
Faut-il un Assistant Maître d’Ouvrage, un mandataire... ?

Où?

Quel site ?  
Quelles sont les contraintes d’urbanisme, techniques...?  
Qui est propriétaire du terrain, des différentes parcelles ?

Quand?

Y a t-il des engagements de délais ?  
Le projet se développera-t-il par phase ?



un projet d’urbanisation pour la ville européenne de Tianjin Baodi

## 6- Echelles de programmation urbaine

La programmation urbaine concerne differentes échelles spatiales :

1- L'échelle territoriale (ville / commune)

2- L'échelle urbaine (commune / quartier)

3- L'échelle locale (quartier / site)

## 7- Acteurs de la programmation urbaine

- Professionnels (architectes, urbanistes, aménageurs, ...)
- Usagers (associations, habitants, commerçants, ...)
- Décideurs (Directions sectorielles, inspections, ...)
- Gestionnaires (APC, ...)
- Investisseurs (Banques, ...)

## 8- Contraintes de programmation urbaine

- **Contraintes physiques et techniques** : elles peuvent être d'ordres morphologique, géotechnique ou bien environnemental.
- **Contraintes fonctionnelles** : c'est une contrainte d'incompatibilité fonctionnelle ou bien d'inaccessibilité.
- **Contraintes socio-économiques** : elles concernent les restrictions budgétaires, l'absence des outils de montage financier, l'absence de cadre de concertation...
- **Contraintes juridiques et réglementaires** : propriété du foncier, situation juridique du projet, servitudes non aedificandi , classement patrimonial...

## 9- La programmation de l'aménagement urbain

La programmation de l'aménagement urbain peut être d'ordre qualitatif mais aussi d'ordre quantitatif

- **Qualitative:** celle conduit à l'élaboration des termes de référence pour l'aménagement mais aussi des prescriptions urbanistiques.
- **Quantitative:** elle conduit à l'élaboration des programmes chiffrés.
- **Les termes de référence :** Ce sont des indications d'action (restructuration, réhabilitation, renouvellement, densification, régénération...), des indications de structuration et de composition (tracés, trames, nœuds...) et des indications de répartition fonctionnelle.



- **Les prescriptions urbanistiques :**

Ce sont des règlements urbains (densités, typologies, gabarits, alignements, accès...). Elles sont issues des analyses urbaines professionnelles,

- **Les programmes chiffrés :**

Ce sont des estimations des quantités que l'on peut admettre sur un territoire donné (population + emploi). Ils sont issus de concertation, flexibles, adaptables en fonction des potentialités.

## 9- Types de densités

- **La densité nette et la densité brute :**

La densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de desserte interne.

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâties ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

- **La densité de population (habitants/ha) :** rendre compte des phénomènes de croissance urbaine, la concentration de population sur un secteur donné, et des répartitions spatiales de la population au sein d'un quartier.

- **La densité résidentielle (lgts/ha)** : permet de donner une mesure de l'occupation du sol par le logement (Faible, moyen ou fort), peut aussi permettre de définir les besoins en équipements.
- **La densité d'emplois (emp/ha)**: permet d'identifier les espaces concentrant le plus d'emplois.
- **La densité d'activité humaine (habitants + emplois/ha)** : permet de mesurer en partie la densité d'usage d'un espace ; elle prend en compte le nombre potentiel de personnes fréquentant le site .  
Ce ratio permet de repérer les effets de centralité et de comparer des tissus urbains différents.



**MERCI**