

GUIDES

CONSTRUCTION

M É T H O D E S

Jacques Lécureuil

La Programmation urbaine

NÉCESSITÉ ET ENJEUX

MÉTHODES ET APPLICATIONS

LE MONITEUR



© Groupe Moniteur (Éditions Le Moniteur), Paris, 2001
ISBN : 2-281-112063

Attention au « photocopillage »

Nous alertons nos lecteurs sur la menace que représente, pour l'avenir de l'écrit, le développement massif du « photocopillage ».

Le Code de la propriété intellectuelle interdit expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est développée dans de nombreux cabinets, entreprises, administrations, organisations professionnelles et établissements d'enseignement, provoquant une baisse des achats de livres, de revues et de magazines. En tant qu'éditeur, nous vous mettons en garde pour que cessent de telles pratiques.

Aux termes de l'article L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite ». L'article L. 122-5 2° et 3° a) du même code n'autorise que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage du copiste et non destinées à une utilisation collective » et les « analyses et courtes citations », dans un but d'exemple et d'illustration, « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source ». Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, ne respectant pas la législation en vigueur, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Toutefois, l'autorisation d'effectuer des reproductions à finalité non commerciale par reprographie (photocopie, télécopie, copie papier réalisée par tout moyen) peut être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

TABLE DES MATIÈRES

Préface.....	7
Sommaire général.....	11
Sigles et abréviations	13
Glossaire.....	15
Tableaux et schémas	17

1 NÉCESSITÉ DE LA PROGRAMMATION URBAINE

1.1 Définition et objet de la programmation urbaine	21
1.1.1 Citadins, activités et bâtiments.....	21
1.1.2 Organisation de « lieux urbains »	21
1.1.3 Déroulement des études de conception urbaine.....	21
1.2 Insuffisances programmatiques dans l'aménagement français.....	22
1.2.1 Contenu de la loi SRU en matière de programmation urbaine	23
<i>Contenu des schémas de cohérence territoriale</i>	23
1.2.2 Limites de la loi SRU en matière de programmation urbaine ..	24
1.2.3 Apports de la loi SRU en matière de transport, circulation et stationnement	24
<i>Contenu des plans de déplacements urbains</i>	25
1.2.4 Insuffisances dans l'élaboration des documents d'urbanisme ..	26
<i>Absence de diagnostic clair sur la situation urbanistique</i>	26
<i>Insuffisance de la corrélation emploi-habitat</i>	26
<i>Des prévisions insuffisantes pour les besoins en équipements publics</i>	26
<i>Une vérification insuffisante de l'équilibre financier des collectivités supports</i>	27

1.2.5	Dangers d'une programmation insuffisante	27
	<i>Élimination de lieux urbains indispensables</i>	27
	<i>Risque d'incohérence du fonctionnement urbain</i>	28
1.2.6	Nécessité d'une adaptation tout au long du processus d'aménagement	28
1.3	Lien entre la localisation des « lieux urbains » et leur fonctionnement	29
1.4	Classification des activités et des « lieux urbains »	29
1.4.1	Genèse de la ville	29
1.4.2	Deux approches de la classification des activités urbaines	30
	<i>Recensement des besoins de l'individu et de la société</i>	30
	<i>Distinguer les activités publiques et privées</i>	31
1.4.3	Classification des activités urbaines	31
	<i>Quatre catégories d'activités</i>	31
	<i>Répartition entre secteur public et privé</i>	32
1.4.4	Classification des « lieux urbains »	32
	<i>Les logements</i>	32
	<i>Les entreprises</i>	32
	<i>Les équipements collectifs</i>	33
	<i>Les infrastructures de transport-circulation-stationnement</i>	33
1.5	Éléments de « contenu » sortant du champ de la programmation urbaine	34
1.5.1	Espaces publics et espaces verts	34
1.5.2	Procédures d'acquisition foncière	34
1.5.3	Programmes architecturaux	35
1.6	Compétences professionnelles	35
2	VARIATION DE LA PROGRAMMATION SUIVANT SON CADRE D'APPLICATION	
2.1	Variation de la programmation suivant la nature des « lieux urbains »	39
2.1.1	Secteur privé et secteur public	39
2.1.2	Différents types de lieux urbains	39
	<i>Les logements</i>	39
	<i>Les logements aidés par l'État</i>	40

<i>Les entreprises</i>	40
<i>Les administrations publiques</i>	41
<i>Les équipements collectifs privés</i>	41
<i>Les centres commerciaux</i>	41
<i>Les équipements collectifs publics</i>	42
<i>Les infrastructures de transport-circulation-stationnement</i>	42
2.2 Variation de la programmation suivant les trois stades de la planification urbaine	43
2.2.1 La planification à long terme	43
<i>Un stade essentiel au regard de la cohérence urbaine</i>	44
<i>Des objectifs à échéance de vingt à vingt-cinq ans</i>	44
<i>Scot et schémas de secteurs</i>	44
<i>PLU et cartes communales</i>	44
2.2.2 La planification à moyen terme	44
<i>La restauration immobilière</i>	45
<i>Le lotissement</i>	45
<i>La zone d'aménagement concerté</i>	45
<i>Des opérations de grande taille au contenu diversifié</i>	45
2.2.3 La prévision à court terme	46
3 MÉTHODES DE PROGRAMMATION DANS LA PLANIFICATION À LONG TERME	
3.1 Programmation relative aux schémas de cohérence territoriale et aux schémas de secteurs	49
3.1.1 Insuffisances de la réglementation	49
<i>Éléments à prendre en considération</i>	49
<i>Population-logements et activités économiques-emplois</i>	49
<i>Équipements collectifs</i>	50
<i>Transport-circulation-stationnement</i>	50
<i>Équilibre financier</i>	51
3.1.2 Activités économiques, population et logements	51
<i>Prévisions d'activités et d'emplois privés non induits par la population</i>	52
<i>Exemples de zones d'activités</i>	52
<i>Détermination du rythme annuel d'implantation d'entreprises</i>	54
<i>Démarche de détermination des objectifs de création d'emplois non induits privés</i>	56
<i>Administrations publiques</i>	57
<i>Démarche de programmation des administrations publiques</i>	58
<i>Emplois induits par la population</i>	58
<i>Superficie de terrain à prévoir</i>	60
<i>Population active</i>	60

<i>Population totale</i>	60
<i>Nombre de logements</i>	61
<i>Superficie de terrain pour l'habitat</i>	61
<i>Correspondance entre densité nette et brute</i>	62
<i>Illustrations des types de densités</i>	63
3.1.3 Grands équipements collectifs	68
<i>Importance des études relatives aux grands équipements collectifs</i>	68
<i>Inclure les équipements collectifs de petite taille mais de large desserte</i>	68
<i>Distinguer les équipements privés des équipements publics</i>	68
<i>Équipements privés</i>	69
<i>Équipements privés autres que les centres commerciaux</i>	69
<i>Centres commerciaux</i>	69
<i>Équipements publics</i>	74
<i>Le lycée</i>	75
<i>Les équipements sportifs liés au lycée</i>	85
<i>L'hôpital général de court séjour</i>	86
<i>Le commissariat de police</i>	88
<i>Le centre de secours contre l'incendie</i>	89
<i>La gendarmerie</i>	90
<i>La recette-perception</i>	90
<i>L'Agence nationale pour l'emploi</i>	91
3.2 Programmation relative aux plans locaux urbains et aux cartes communales	91
3.2.1 Contenu réglementaire des plans locaux urbains et des cartes communales	91
<i>Plans locaux urbains</i>	91
<i>Une programmation différenciée suivant les types de zones</i>	92
<i>Cartes communales</i>	93
3.2.2 Programmation spécifique aux « zones U »	93
<i>Programmation relative aux logements et aux activités</i>	94
<i>Capacités d'accueil des établissements scolaires</i>	94
<i>Capacité maximale des réseaux d'infrastructure</i>	95
<i>Détermination des COS maximaux nets</i>	96
<i>Équipements collectifs</i>	96
<i>Le centre commercial principal</i>	97
<i>Les équipements publics</i>	97
1. Le centre culturel	97
2. Le centre de loisirs d'enfants	99
3. Le centre socio-sanitaire	99
4. L'hôtel des postes	100
5. Le stade municipal	101
6. Le cimetière	101
3.3 Programmation relative au transport-circulation-stationnement	102

3.3.1	Objectifs des études de programmation relatives au transport-circulation-stationnement	102
3.3.2	Démarche d'élaboration des études de programmation relatives au transport-circulation-stationnement	102
4	MÉTHODES DE PROGRAMMATION DANS LA PLANIFICATION À MOYEN TERME	
4.1	Cadre d'intervention des études de programmation à moyen terme	107
4.1.1	Catégories de zones d'aménagement concerté	107
4.1.2	Cadre réglementaire de réalisation des ZAC	107
4.1.3	Contenu des études de programmation de ZAC	108
4.2	Activités économiques	109
4.2.1	ZAC d'activités industrielles	109
	<i>Études indispensables de la programmation</i>	109
	<i>Types de profondeurs de lots</i>	110
4.2.2	ZAC de centre urbain	111
	<i>Insuffisances de la pratique actuelle</i>	111
	<i>Exemple du concours pour le centre de la ville nouvelle de Sénart</i>	111
	<i>Données insuffisantes pour déterminer une emprise de terrain</i>	111
	<i>Projets résultants irréalistes</i>	113
4.2.3	Parcs d'affaires	113
4.3	Logements	114
4.3.1	Le lotissement d'habitat	114
	<i>Élaboration du projet de division parcellaire</i>	114
4.3.2	La ZAC d'habitat	115
	<i>Insuffisances de la pratique actuelle</i>	115
	<i>Étapes de la programmation</i>	116
	<i>Évaluation de la Shon construite</i>	116
4.4	Équipements collectifs	117
4.4.1	Équipements concernés par la planification à moyen terme	117
4.4.2	Équipements privés	117
4.4.3	Équipements publics	118
	<i>Établissements scolaires du 1^{er} degré et du 2^e degré-1^{er} cycle</i>	118
	<i>Programmation</i>	118
	<i>Nombre et programme des nouveaux établissements à créer</i>	123

<i>Exemple d'application de la méthode de programmation scolaire</i>	125
<i>Surface construite</i>	129
<i>Emprises de terrain</i>	130
<i>Contraintes fonctionnelles liées à la localisation</i>	132
Équipements sportifs liés aux établissements scolaires	132
<i>Fonctions</i>	132
<i>Emprises de terrain</i>	135
<i>Contraintes fonctionnelles liées à la localisation</i>	135
Locaux d'accueil pré et postscolaire	136
<i>Fonctions</i>	136
<i>Surface construite</i>	136
<i>Surface de terrain</i>	136
Local jeunes	136
<i>Fonctions</i>	136
<i>Surface construite</i>	136
<i>Surface de terrain</i>	137
<i>Contraintes fonctionnelles liées à la localisation</i>	137
Local collectif résidentiel	137
<i>Fonctions</i>	137
<i>Surface construite</i>	137
<i>Surface de terrain</i>	137
<i>Contraintes fonctionnelles liées à la localisation</i>	138
4.5 Transport-circulation-stationnement	138
5 MÉTHODES DE PROGRAMMATION DANS LA PRÉVISION À COURT TERME	
5.1 Déterminer l'échéance de réalisation des éléments de programme	141
5.2 Activités économiques	141
5.2.1 Définition des rythmes de commercialisation	141
5.2.2 Planification financière	142
5.2.3 Négociation des cessions	142
5.3 Logements	142
5.3.1 Définition des rythmes de commercialisation	142
5.3.2 Planification financière	143
5.3.3 Négociation des cessions	143
5.4 Équipements collectifs	143

5.4.1	Équipements privés	
5.4.2	Équipements publics	
	<i>Conseil et assistance du maître de l'ouvrage</i>	
	<i>Prévisions scolaires</i>	
	<i>Méthodes de prévision</i>	
	<i>Exemple de la commune de Lieusaint</i>	
	<i>Équipements sportifs liés au scolaire</i>	
5.5	Transport - circulation - stationnement ..	

Annexes

Annexe 1	— Classification des activités urbaines et lieux urbains	159
Annexe 2	— Données de programmation commerciale des grands ensembles	167
Annexe 3	— Évolution des taux d'élèves par logement suivant l'âge des urbanisations	169
3.1	<i>Statistiques du premier degré – Maternelles</i>	169
3.2	<i>Statistiques du premier degré – Écoles élémentaires</i>	172
3.3	<i>Statistiques du deuxième degré – Premier cycle</i>	175
3.4	<i>Statistiques du deuxième degré – Deuxième cycle – Enseignement général</i>	176
Table des matières		177
Index		185