

1

S'organiser pour
conduire le projet

2

Bien localiser le projet et
appréhender le contexte

3

Elaborer le programme et
préparer la faisabilité du projet

4

Définir les ambitions
environnementales

5

Concevoir le projet et
préparer sa mise en œuvre

3 Elaborer le programme et préparer la faisabilité du projet

La phase de conception du programme est une phase essentielle du projet, là où s'élaborent précisément son contenu, ses objectifs, et où s'évalue sa faisabilité.

Une phase où sont définies à la fois :

- les principales fonctions urbaines et sociales du projet (accueil de logements, d'activités, d'équipements et services, d'espaces ludiques...), les publics qu'il vise, les besoins auxquels il répond, son rôle futur dans l'espace urbain et métropolitain ;
- la façon dont ces objectifs peuvent être rendus compatibles avec les capacités d'accueil et les contraintes environnementales du site (densité), avec les contraintes économiques des opérateurs (charges foncières admissibles, coût de sortie maximum), les préoccupations d'équilibre financier de la collectivité (coûts d'aménagement, besoins d'équipement induits par l'opération...)

La conception du programme s'articule avec la conception du projet urbain dans toutes ses phases et évolue avec lui. Elle oriente les choix urbanistiques et architecturaux et permet d'établir des bilans prévisionnels de l'opération. Elle permet notamment de s'interroger sur la typologie des logements au regard des populations visées, sur les coûts de sortie des surfaces habitables ou d'activités, et sur les besoins en services générés par l'opération.

Les actions à conduire

- > **Recenser les besoins** : préciser et compléter les intentions programmatiques sur la base d'enquêtes plus approfondies auprès d'acteurs locaux. Y a-t-il des besoins pour un complexe sportif à cet endroit ? Quelles surfaces prévoir pour le développement du commerce ? Quels besoins pour du logement social ? Ils seront déclinés en objectifs quantifiés (typologie de logements, nombre de m² de plancher, coûts de sortie, ...).
- > **Conduire les études de marché** : le maître d'ouvrage analyse la faisabilité des objectifs de construction de logements ou de création de nouvelles surfaces commerciales au regard des capacités d'absorption du marché, précise les clientèles potentielles et ciblées, le positionnement en gamme de prix et de rythme de commercialisation.
- > **Tester la capacité du site à recevoir le programme** : évaluer le foncier urbanisable en fonction des contraintes environnementales et réglementaires, de la coexistence des fonctions envisageables, du foncier maîtrisé par les collectivités, de la mutabilité possible des tenements.
- > **Concevoir différents scénarios de programmation et d'aménagement et tester leur faisabilité technique, réglementaire et financière.**

Le pilotage de la démarche

- Réunir régulièrement le comité de pilotage pendant la phase d'études préalables et les phases projet pour débattre et valider les propositions issues du groupe technique et leurs évolutions.
- Valider un scénario d'aménagement et de programmation, sur la base d'estimations financières.

Concerter

Mobiliser les acteurs de la société civile susceptibles d'être partie prenante de l'opération : promoteurs, acteurs économiques, responsables d'équipements, commerçants, habitants.

Comment s'organiser ?

Mobiliser une ingénierie adaptée

Mobiliser au sein ou aux côtés de l'équipe de conception, la fonction de « programmeur urbain » capable de réaliser l'analyse des besoins, les études de marché, les bilans d'opération et l'estimation des coûts à charge de la collectivité.

Organiser le partenariat institutionnel

Constituer un tour de table regroupant en fonction des contextes les représentants de l'EPCI ainsi que les organismes para-publics et de conseil tels que les CAUE, Agences d'Urbanisme, SEM d'aménagement ou chambres consulaires. Ces acteurs sont invités à réagir aux esquisses de programmation, en fonction de leurs appréciations du contexte local et de ses enjeux.

Les livrables et outils à mobiliser

A l'issue de la phase de programmation :

- Une esquisse de programme permettant une estimation prévisionnelle des coûts à la charge de la collectivité et une estimation des prix de sortie des constructions.
- Une esquisse d'aménagement démontrant la faisabilité du programme et la prise en compte des objectifs de développement durable.
- L'intégration des objectifs de programmation dans les cahiers des charges de consultation des aménageurs ou constructeurs ou des maîtres d'œuvre, selon les procédures engagées.

Des démarches intéressantes parmi les lauréats

QUARTIERS DURABLES RHÔNE-ALPES

Romans-sur-Isère : la commune s'est entourée d'une AMO pluridisciplinaire afin d'assurer la faisabilité commerciale du projet. Grâce à des études de marché poussées et des discussions avec les opérateurs autour des exigences environnementale et des contraintes du marché, le projet de Romans-sur-Isère prévoit des coûts de sortie abordables tout en respectant les impératifs de développement durable.

Sathonay Camp : les acteurs économiques de la commune ont été mobilisés par le maître d'ouvrage. Les commerçants ont ainsi été conviés à des ateliers de concertation et ont été sensibilisés à la relocalisation du marché hebdomadaire.



Les points de vigilance

- Veiller à tester la compatibilité du programme avec la capacité d'absorption du marché, et la faisabilité économique pour les opérateurs.
- Appréhender l'impact du nouveau quartier sur la fréquentation des services existants.
- Mobiliser les habitants sur l'analyse des besoins en équipements et services.
- Veiller à la qualité du dialogue entre le programmeur et les autres compétences de l'équipe d'ingénierie.
- Formaliser les objectifs du projet et de la programmation à l'issue de la phase préalable par des scénarios de programmation, une charte de développement durable...

Région Rhône-Alpes

DPT / service Foncier Aménagement
dptipt@rhonealpes.fr
04 26 73 46 67

En partenariat avec  Agences d'urbanisme Rhône-Alpes

Retrouvez l'ensemble des fiches
Quartiers Durables Rhône-Alpes
sur www.territoires.rhonealpes.fr