

## CONCOURS EXTERNE DE TECHNICIEN TERRITORIAL

SESSION 2024

### ÉPREUVE DE QUESTIONS TECHNIQUES À PARTIR D'UN DOSSIER

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Réponses à des questions techniques à partir d'un dossier portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt.

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

**SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

#### À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 28 pages.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué.**

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...

### Question 1 (8 points)

Dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021, la France s'est fixée l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

- a) Quels sont les enjeux de la lutte contre l'artificialisation des sols ? (2 points)
- b) Comment les documents d'urbanisme peuvent-ils permettre de lutter contre l'artificialisation des sols ? (3 points)
- c) Au-delà des aspects réglementaires, quelles solutions opérationnelles peuvent permettre à une collectivité d'éviter l'étalement urbain et de limiter la consommation d'espaces ? (3 points)

### Question 2 (6 points)

Technicom est une communauté de communes rurale qui regroupe vingt communes pour environ 20 000 habitants.

Le territoire est exposé à des risques naturels et technologiques, qui ont justifié la mise en place par le préfet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et d'un Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT).

- a) Quels sont les objectifs et les outils d'une politique de prévention des risques sur un territoire ? (3 points)
- b) Comment la collectivité peut-elle intégrer les risques dans son projet de territoire ? (3 points)

### Question 3 (6 points)

Technicien territorial, vous êtes chargé de projet urbanisme à la commune de Balnéo-ville. Au sein du quartier Saint-Léger-les-Eaux, une ancienne usine d'eau potable appartenant à la ville est désaffectée. Les élus de la collectivité portent l'ambition d'en faire à terme un musée de l'eau mais en attendant de réunir les financements, ils souhaitent développer sur le site un projet d'urbanisme transitoire, en lien avec des acteurs du territoire.

L'adjoint au maire à l'urbanisme vous demande de rédiger à son attention une note sur les enjeux d'une démarche d'urbanisme transitoire et la mise en œuvre d'un projet de ce type sur le site de l'ancienne usine des eaux du quartier Saint-Léger-les-Eaux.

## Liste des documents :

- Document 1 :** « Densification douce : BIMBY » (extrait) - *scot-vosges-centales.fr* - consulté le 8 septembre 2023 - 1 page
- Document 2 :** « Code de l'environnement » (extraits) - *Légifrance* - consulté le 26 octobre 2023 - 2 pages
- Document 3 :** « L'urbanisme transitoire devient un outil d'aménagement des territoires - Interview de Cécile Diguët » - *Les Échos* - 19 juin 2019 - 1 page
- Document 4 :** « Les enjeux de l'artificialisation des sols : diagnostic » (extrait) - A.-C. Loisier, A.-L. Petel - *Comité pour l'économie verte (CEV)* - 2019 - 2 pages
- Document 5 :** « Guide de prise en compte des risques naturels dans les PLU » - *Préfecture de la Savoie* - Février 2017 - 4 pages
- Document 6 :** « L'urbanisme transitoire : aménager autrement » - Cécile Diguët, Pauline Zeiger, Alexandra Cocquière - Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France n° 741 - *iau-idf.fr* - Février 2017 - 6 pages
- Document 7 :** « Prévention du risque » (extraits) - *Georisques.gouv.fr* - consulté le 30 octobre 2023 - 2 pages
- Document 8 :** « Promouvoir la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols à travers le SCoT » et « Promouvoir la gestion économe de l'espace à travers les PLU / PLUi » (extraits) - *Fiches thématiques du Cerema* - mises à jour décembre 2021 - 7 pages

### **Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.**

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

*Dans un souci environnemental, les impressions en noir et blanc sont privilégiées. Les détails non perceptibles du fait de ce choix reprographique ne sont pas nécessaires à la compréhension du sujet, et n'empêchent pas son traitement.*

## Densification douce : BIMBY (extraits)

Source : <https://www.scot-vosges-centrales.fr/>

### Éviter l'étalement urbain

L'action « *Bimby* » (ou « *Build in my backyard* », c'est-à-dire « *Construire dans mon jardin* ») est une démarche qui vise à favoriser la création de logements sans étalement urbain, sur des parcelles déjà bâties à l'initiative de l'habitant.

Depuis le mois d'octobre 2017 l'équipe du Lab InVivo est mandatée pour accompagner les porteurs de projet qui réfléchissent sur l'évolution de leur patrimoine immobilier. Cette équipe pluridisciplinaire apporte des conseils afin de les aider à murir leur projet. L'accompagnement consiste, entre autres :

- à réaliser des vérifications réglementaires,
- à étudier les contraintes techniques,
- à établir des stratégies financières et des plannings de réalisation, l'aide à la vente fait également partie des actions mises en place.

Ainsi les projets peuvent concerner, par exemple, la reconfiguration de l'emprise foncière d'une ferme familiale, la recomposition d'un bâti pour du locatif, ou encore une division parcellaire. Plusieurs scénarios peuvent être proposés, avec chacun son argumentaire, ce qui permet d'être un support de discussion et d'aide à la décision. Ainsi les entretiens permettent d'étudier la faisabilité du projet ; pour être par la suite relayé auprès des professionnels locaux de l'immobilier pour sa concrétisation : architectes, géomètres, maçons, etc.

Cette densification douce doit entraîner une dynamique de renouvellement urbain dans les bourgs et les quartiers existants, concomitamment aux autres modes d'intervention sur le bâti existant déjà engagés (OPAH, PIG, résorption de l'habitat insalubre...).

VOUS N'IMAGINEZ PAS

**TOUT CE QU'ON  
PEUT FAIRE...**

**AU FOND DU JARDIN**



VOUS N'IMAGINEZ PAS

**TOUT CE QU'ON  
PEUT FAIRE...**

**DANS UNE GRANGE !**



VOUS N'IMAGINEZ PAS

**TOUT CE QU'ON  
PEUT FAIRE...**

**ENTRE DEUX MAISONS**



## DOCUMENT 2

Extraits du Code de l'environnement – consulté le 26/10/2023

Source : <https://www.legifrance.gouv.fr>

- **Code de l'environnement**
- **Partie législative (Articles L110-1 à L713-9)**
  - **Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances (Articles L501-1 à L597-46)**
    - **Titre Ier : Installations classées pour la protection de l'environnement (Articles L511-1 A à L517-2)**
      - **Chapitre V : Dispositions particulières à certaines installations (Articles L515-1 à L515-48)**
        - **Section 6 : Installations soumises à un plan de prévention des risques technologiques (Articles L515-15 à L515-26)**

### Article L515-15

L'État élabore et met en œuvre des plans de prévention des risques technologiques qui ont pour objet de délimiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 et qui y figuraient au 31 juillet 2003, et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par pollution du milieu.

L'État peut élaborer et mettre en œuvre de tels plans pour les installations mises en service avant le 31 juillet 2003 et ajoutées à la liste prévue à l'article L. 515-36 postérieurement à cette date.

Ces plans délimitent un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et des mesures de prévention mises en œuvre.

### Article L515-16

À l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, les plans de prévention des risques technologiques peuvent, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique, délimiter :

1° Des zones dites de maîtrise de l'urbanisation future, soumises aux dispositions de l'article L. 515-16-1 ;

2° Des zones dites de prescription, relatives à l'urbanisation existante, soumises aux dispositions de l'article L. 515-16-2, à l'intérieur desquelles les plans peuvent délimiter :

a) Des secteurs dits de délaissement, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 et L. 515-16-5 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine ;

b) Des secteurs dits d'expropriation, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger très grave pour la vie humaine.

Au sein d'une même zone ou d'un même secteur, les mesures prises en application des articles L. 515-16-1 à L. 515-16-4 peuvent différer en fonction des critères mentionnés au premier alinéa.

#### **Article L515-16-1**

Dans les zones de maîtrise de l'urbanisation future mentionnées à l'article L. 515-16, les plans de prévention des risques technologiques peuvent interdire la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages, ainsi que les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, ou les subordonner au respect de prescriptions relatives à leur construction, leur utilisation ou leur exploitation.

Dans ces zones, le droit de préemption urbain peut être exercé dans les conditions définies au chapitre Ier du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme.

Le représentant de l'État dans le département peut, après avis de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale concernés, accorder des dérogations aux interdictions et prescriptions fixées par les plans de prévention des risques technologiques mentionnées au premier alinéa du présent article pour permettre l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable. Ces dérogations fixent les conditions particulières auxquelles est subordonnée la réalisation du projet.

(...)

#### **Article L515-23**

Le plan de prévention des risques technologiques approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est porté à la connaissance des maires des communes situées dans le périmètre du plan en application de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme. Il est annexé aux plans locaux d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-60 du même code.

# Les Echos

## « L'urbanisme transitoire devient un outil d'aménagement des territoires »

Interview de Cécile Diguët, urbaniste à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Ile-de-France. (IAU IDF)

Publié le 19 juin 2019

### **Pourquoi vous intéressez-vous à l'urbanisme transitoire ?**

Les temps de latence des projets urbains s'allongent considérablement. **Délaissés, friches industrielles, terrains vagues...** Ces dénominations aux limites un peu floues font écho à des héritages insolubles, des terrains condamnés par la pollution des sols, des négociations foncières complexes ou à des mutations économiques comme la désindustrialisation.

Cette latence a suscité des occupations temporaires, des usages sans titre ou des squats qui, en partie, préfigurent ce que nous appelons « l'urbanisme transitoire ». Les occupations transitoires se situent également dans une continuité avec les friches culturelles des années 1970 et 1980.

### **En quoi les opérations d'urbanisme transitoire se distinguent-elles des squats ?**

Ces deux formes d'occupation ont en commun de répondre à des besoins sociaux non satisfaits. Elles investissent des espaces vacants, non occupés, ou en déshérence, **pour pallier l'absence de lien social, de travail, de création et de diffusion artistique** accessibles dans certains territoires français. Pour la plupart, elles sont issues d'une action collective et sont autogérées (à 70 %).

La grande différence, c'est que les opérations d'urbanisme transitoire sont la **version légale et non contestataire des squats**. Ce sont des occupations avec titre sur une durée limitée. Elles en acceptent en général le caractère transitoire. Par ailleurs, la place de l'habitat y est très faible alors que les squats répondent souvent à la pénurie de logement abordable, comme le démontrent le collectif Jeudi noir ou l'association Droit au logement. Enfin, les squats concernent avant tout des groupes à faibles ressources économiques.

### **Qu'ont apporté les opérations pionnières ?**

Les friches démontrent que le monde artistique a un rôle majeur pour réinvestir des bâtiments va-

cants, souvent considérés comme obsolètes, et révéler ainsi leur potentiel. A partir des années 1970, dans toute la France, de nombreux bâtiments d'activités, industriels ou militaires, sont ainsi réinvestis pour des usages culturels. Citons le Théâtre du Soleil, installé à partir de 1971 à [la Cartoucherie, dans le bois de Vincennes](#), qui a été finalement régularisé assez rapidement par la Ville de Paris. De même, l'hôpital Bretonneau, à Montmartre, est occupé entre 1990 et 1995, légalement, dans le cadre d'une convention entre l'AP-HP et l'**association Usines éphémères**, et devient un **haut lieu musical alternatif** où enregistrent Axel Bauer, Lofofora ou encore FFF. Depuis, le site est revenu à sa vocation hospitalière.

### **Comment évolue l'urbanisme transitoire ?**

Les initiatives d'urbanisme transitoire s'inscrivent désormais dans un cadre juridique contractuel sécurisé. Leur régularisation en fait un **véritable outil d'aménagement des territoires**. Dans l'ancien [hôpital Saint-Vincent-de-Paul à Paris](#), Plateau urbain, Les Grands Voisins, l'association Aurore et l'association Yes We Camp ont aménagé un hébergement d'urgence pour 600 personnes, des espaces de travail pour des entreprises (à des loyers de deux à trois fois moins chers), une programmation artistique... Le projet a également fait la preuve qu'on pouvait transformer des bâtiments au lieu de les raser.

Dans mon étude de 69 opérations en Ile-de-France depuis 2012, on voit comment l'urbanisme transitoire englobe toute initiative qui vise, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à **réactiver la vie locale de façon provisoire**, lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou que le projet urbain ou immobilier tarde à se réaliser. Depuis les années 2010, ces pratiques se diffusent et entrent dans la boîte à outils des acteurs de la ville, des aménageurs, des promoteurs, des collectivités... Malgré tout, leurs potentielles institutionnalisation et standardisation constituent un risque.

Erick Haehnsen

# Les enjeux de l'artificialisation des sols : diagnostic (extrait)

## Principaux éléments de constat et recommandations

*L'artificialisation des sols a récemment émergé comme un enjeu majeur de politique publique, en lien notamment avec la prise de conscience des enjeux associés à la perte de biodiversité et aux conséquences du changement climatique. Ainsi, le plan Biodiversité de juillet 2018 annonce un objectif de zéro artificialisation nette à terme. Dans ce contexte, les ministres de la transition écologique et solidaire et de l'économie et des finances ont demandé au comité pour l'économie verte (CEV) d'examiner les enjeux de l'artificialisation des sols. À cette fin, un groupe de travail dédié a été créé, présidé par Madame la sénatrice Anne-Catherine Loisier et Madame la députée Anne-Laurence Petel.*

*Ce premier avis tiré des travaux du groupe a pour objet de réaliser un état des lieux de l'artificialisation des sols en France : caractérisation du phénomène, identification de ses déterminants et éléments de références disponibles sur ses impacts, dispositifs actuels pour le maîtriser. Il insiste notamment sur le besoin de mise en cohérence des différentes dimensions de l'artificialisation. Le second avis qui suivra sera consacré aux recommandations du Comité.*

1. **L'artificialisation est un phénomène multi-dimensionnel, qui tend à s'accroître en France.** La compréhension de l'artificialisation doit articuler au moins trois dimensions interdépendantes : (i) l'imperméabilisation des sols, (ii) la perte d'espaces naturels agricoles et forestiers (changements d'usages) et (iii) la forme du développement urbain (la dé-densification par l'étalement urbain). Or, quelle que soit la dimension retenue, il apparaît que le phénomène d'artificialisation s'est accéléré en France au cours des dernières décennies. Ainsi, il apparaît en premier lieu que la surface imperméabilisée totale en métropole est passée en 30 ans de 20 000 km<sup>2</sup> à près de 33 000 km<sup>2</sup>. Sur les dix dernières années, cette croissance s'est surtout produite au détriment de terres agricoles, pour un usage d'habitat individuel (le plus significatif), d'infrastructures de transports et de bâti agricole. Dans le même temps les villes se sont étalées, la couverture du territoire par des aires urbaines (au sens de l'Insee) passant par exemple d'un tiers à près de la moitié en 20 ans.
2. **Simultanément, l'espace urbain est sous-utilisé.** D'une part, l'artificialisation nouvelle est peu corrélée au besoin d'accueil de populations supplémentaires et prend notamment la forme d'un étalement urbain de faible densité ou de mitage. D'autre part, la vacance de logements et de commerce augmente : le nombre de logements vacants a crû de l'ordre de 80 000 par an entre 2006 et 2015, ce qui représente l'équivalent de 20 % du nombre de constructions nouvelles. Quant à la vacance commerciale, elle touche en particulier les villes moyennes. Ainsi, en 2015, 55 % des villes moyennes ont un taux de vacance commerciale supérieur à 10 % contre seulement 27 % pour les grandes villes.
3. **L'artificialisation génère des coûts pour la société. Ceux-ci ne sont que partiellement pris en compte, et ils pourraient augmenter.** De nombreux impacts de l'artificialisation ne sont pas pris en compte par les acteurs concernés, notamment les pertes de fonctions productives des sols et de biodiversité, et l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, des risques de pollutions ou d'inondations et des dépenses d'équipement. La valeur socio-économique générée annuellement par une prairie ordinaire est estimée à environ 1 000€/ha. Même si tous les territoires ne sont pas exposés aux mêmes enjeux selon leurs caractéristiques géographiques, le coût pour la société associé à l'artificialisation est appelé à s'accroître compte-tenu notamment des impacts du changement climatique.
4. **L'artificialisation a de multiples déterminants et résulte de décisions d'un grand nombre d'acteurs.** Ces acteurs ont des intérêts parfois contradictoires, et les choix qui en résultent ne sont pas coordonnés à une échelle suffisamment large. L'artificialisation des sols est encore trop rarement ressentie localement comme un enjeu, la prise de conscience de ses impacts n'est pas



partagée par tous les acteurs. Parmi les principaux déterminants de l'artificialisation qu'il est possible d'identifier se trouvent notamment les aspects suivants, qui ne sont pas indépendants : (i) les écarts de prix du foncier (entre bâti et non bâti, périphérie ou centre-ville, usage agricole ou non) et les écarts de prix de la construction entre l'ancien et le neuf, (ii) le niveau de coordination et de décision au niveau local (persistance de la concurrence entre collectivités, contraintes des élus), (iii) l'action de l'État par son contrôle et les différentes politiques qu'il mène.

5. **Le clivage entre la politique de gestion des espaces urbains et celle des espaces naturels, agricoles et forestiers persiste.** Depuis les années 2000, une gestion intégrée des espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers (ENAF) se développe, à travers la mise en œuvre d'une planification stratégique à l'échelle intercommunale (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme intercommunaux). Pourtant, en dehors de quelques exemples locaux, les politiques d'aménagement des territoires urbains et ruraux évoluent en parallèle sans articulation définie (ainsi, les commissions départementales de protection des ENAF sont peu sollicitées au-delà du cadre législatif existant pour le suivi des documents d'urbanisme).
6. **Il existe de nombreux outils réglementaires et économiques, y compris de nature fiscale, mais généralement mal articulés entre eux, souvent facultatifs et peu utilisés .** La panoplie d'instruments législatifs et réglementaires mise à la disposition des acteurs pour maîtriser l'artificialisation est riche, avec, en premier lieu, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui s'appliquent à une échelle autorisant une meilleure coordination. Cependant, la plupart de ces instruments ne concernent qu'un des aspects de l'artificialisation, et peuvent être soumis à des conflits d'objectifs entre protection du territoire et développement économique notamment. Par ailleurs, les outils économiques ou de fiscalité incitative sont peu nombreux, et leur utilisation est à ce jour limitée.
7. **Compte tenu de ces éléments de diagnostic, l'objectif « zéro artificialisation nette » devrait être défini de manière pragmatique et son pilotage devra reposer sur des outils cohérents accordant une place importante aux instruments incitatifs, et sur un suivi de leurs impacts socio-économiques.** Tout d'abord, il importe que l'objectif « zéro artificialisation nette » se traduise par le suivi des trois dimensions identifiées dans cet avis : imperméabilisation, changement d'usage des sols, et forme du développement urbain. Ensuite, cet objectif se doit de conserver sa souplesse par la définition d'une trajectoire à long terme, et par le choix d'une échelle géographique large (nationale ou régionale), afin de permettre des ajustements entre territoires et au cours du temps. Cette souplesse devrait aussi s'illustrer par la liberté laissée aux acteurs de construire sur des espaces non artificialisés, sous réserve de compensation appropriée.
8. **Abordés aujourd'hui de manière fragmentée, les enjeux de biodiversité, de logement, d'alimentation, de climat, de développement économique ou encore d'attractivité du territoire doivent être articulés dans une politique de maîtrise de l'artificialisation.** Pour accroître les résultats des initiatives sectorielles de maîtrise de l'artificialisation, il conviendrait donc d'établir une orientation générale de mise en cohérence de ces différents instruments en les rationalisant autour de trois idées fortes : (i) avoir une vision d'ensemble de tous les types d'espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers, (ii) rendre les instruments existants de gestion des ENAF plus performants, et (iii) faire meilleur usage des espaces déjà artificialisés.

(...)

## Guide de prise en compte des risques naturels dans les PLU

Les risques naturels, miniers et technologiques doivent être pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales).

En effet, d'une part l'article L.110 du code de l'urbanisme prévoit que les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation du sol afin d'assurer notamment la sécurité et la salubrité publique. D'autre part, l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme demande que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer notamment la prévention des risques naturels prévisibles.

L'article L.121-2 précise que l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1.

**Le présent guide précise pour les risques naturels les modalités à appliquer pour cette prise en compte.**

*NB : Toutes les mentions « PLU » s'appliquent aussi aux « POS ».*

### **1- Prise en compte des risques naturels dans les PLU**

L'article R123-11 b) du code de l'urbanisme prévoit que « *Les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches... justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Il est donc demandé l'affichage de l'interdiction ou des conditions de construction résultant des risques naturels et pas seulement l'affichage des aléas.

Il appartient donc à la commune d'étudier l'ensemble des phénomènes naturels et leur impact sur le projet de PLU.

- Si un plan de prévention des risques naturels établi par l'Etat (PPRN) existe, il constitue une servitude d'utilité publique opposable qui doit être annexée au PLU.
- En l'absence d'un PPRN, la commune pourra si elle le juge nécessaire faire appel à un bureau d'études spécialisé, qui procédera à la réalisation d'une **analyse spécifique traitant des phénomènes naturels et des risques associés**.  
Dans tous les cas (PIZ, analyse spécifique des risques, atlas de zones inondables, études...), le PLU (zonage et règlement) doit être autonome et comporter toutes les règles d'urbanisme liées à la prévention des risques.

**Le chapitre 2 ci-après présente les principes retenus pour traduire l'aléa.**

Les risques naturels doivent être traités de la manière suivante dans les différents documents composant le PLU :

#### **1.1 Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation doit expliciter la prise en compte des risques naturels dans le PLU :

- en mentionnant l'existence des études mentionnées dans le porter à connaissance (PAC) de l'Etat et les éventuelles autres études réalisées par la commune ou connues d'elle,
- en synthétisant l'analyse des risques,
- en présentant les secteurs géographiques impactés
- et en précisant les éventuelles mesures de protection collective ou de prévention édictées dans ces études.

## **1.2 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et Les orientations d'aménagement**

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement, notamment dans le respect des règles de sécurité publique et de prise en compte des risques naturels.

Les orientations d'aménagement peuvent, en cohérence avec le PADD, préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers appelés à connaître un développement significatif ou une restructuration particulière.

## **1.3 Les documents graphiques**

Comme indiqué plus haut, l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme prévoit que « *les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches... justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Les documents graphiques du PLU doivent identifier les **zones de risques** identifiées dans le PPR (ou PIZ, analyse spécifique des risques, atlas de zones inondables), par exemple **par un indice (« z », « i ») ou une trame**.

**Le périmètre du PPR** (ou PIZ, analyse spécifique des risques, atlas de zones inondables) devra également être reporté sur les documents graphiques du PLU (en mentionnant que les aléas n'ont pas été étudiés à l'extérieur de ce périmètre).

Enfin, la lisibilité et la clarté des documents graphiques doit rester l'objectif principal, pour faciliter le travail des instructeurs. Il ne doit y avoir aucune ambiguïté à la lecture des plans, aucune contradiction entre le plan, la légende, les documents écrits.

*Concernant la bande de recul vis-à-vis des ruisseaux :*

Il est important que les tracés des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant apparaissent clairement sur le plan de zonage.

## **1.4 Le règlement**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Le règlement du PLU devra être en adéquation avec les contraintes fixées au PPR (ou PIZ, analyse spécifique des risques).

Comme indiqué plus haut, en absence de PPR, le PLU (zonage et règlement) doit être autonome et comporter toutes les règles d'urbanisme liées à la prévention des risques. Pour des questions de droit, le règlement ne doit impérativement instaurer que des règles d'urbanisme. Toute disposition constructive y est proscrite, mais un renvoi vers les annexes contenant des documents risques mentionnant des dispositions constructives reste possible.

Lorsqu'il existe un PPRN annexé en tant que servitude d'utilité publique au PLU :

- il faut rappeler dans les dispositions générales du règlement du PLU que les règles du PPRN sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, sans référence au PLU et sans recours à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
- il est recommandé pour les règles d'urbanisme de renvoyer au règlement du PPR, afin d'éviter toute mauvaise retranscription. Dans le cas contraire, le règlement du PLU devra préciser les règles d'urbanisme applicables en terme de risques.

### *Concernant la bande de recul vis-à-vis des ruisseaux :*

Le règlement de toutes les zones du PLU devra comporter une prescription fixant, à défaut d'une étude locale des risques d'érosion des berges, une marge « *non aedificandi* » de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

## **1.5 Les annexes**

\* Les PPRN approuvés valent servitude d'utilité publique : ils doivent être insérés dans l'annexe PLU relative aux servitudes d'utilité publique et mentionnés sur la liste correspondante lors d'une élaboration, d'une révision ou d'une modification de PLU ou par la procédure de mise à jour lorsque le PLU est préexistant. Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au PLU les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office (article L126-1 du code de l'urbanisme).

\* Les documents risques ne valent pas servitude d'utilité publique (par exemple PPRN porté à connaissance mais non encore approuvé, PIZ, analyse spécifique des risques, atlas de zones inondables, études...) sont des « *documents informatifs sur les risques naturels hors article R 123-14 du code de l'urbanisme* ». Ils n'ont pas de valeur réglementaire et ne doivent pas créer une règle non prévue par le règlement. Ils peuvent être annexés au rapport de présentation du PLU, afin de le compléter et justifier les prescriptions du règlement.

## **2- Grille de croisement aléas-risques**

Lorsque les documents disponibles ne fournissent que des niveaux d'aléas ou pour aboutir à un **document spécifique traitant des phénomènes naturels**, il est nécessaire de passer de l'aléa au risque.

Le présent chapitre propose une méthode pour le faire. Ce système permet de se reporter à une démarche identique à celle utilisée pour l'élaboration des PPRN et donc cohérente entre les différentes communes du département de la Savoie.

Le tableau ci-dessous propose une correspondance entre les niveaux d'aléas et les classes de risque.

Rappel : Les phénomènes naturels (inondations, crues torrentielles, ruissellements, érosions de berges, mouvements de terrain, chutes de blocs et avalanches) doivent être étudiés, de préférence par un bureau d'études spécialisé ou un expert en la matière.

L'analyse doit recenser toutes les informations relatives aux phénomènes naturels identifiés sur la commune, notamment les archives disponibles et des études réalisées, recueillir les données de terrain et les témoignages...

Sur ces bases, elle doit permettre de qualifier les aléas selon **3 niveaux : faible, moyen, fort**.

La méthodologie pour la qualification des aléas est celle des guides méthodologiques PPR édités par le MEEDTL : guide général, guide inondation, guide mouvements de terrain, guide risque torrentiel (« Construire en montagne-avril 2011 »), guide avalanches : guides existants téléchargeables sur <http://catalogue.prim.net/index.php?start=16&motcle=guide>

<b>Tous aléas</b>	<b>zone non urbanisée</b>	<b>zone urbanisée</b>
Fort	Non constructible	Pas de nouvelles constructions sauf en dent creuse protégée par un ouvrage
Moyen	Non constructible	Constructible avec prescriptions
	sauf phénomène lent, ne mettant pas les vies humaines en danger (ex : glissement de terrain)	sauf si phénomène dangereux pour les personnes et non prédictibles* ou risques induits par l'urbanisation**
Faible	Constructible avec prescriptions	Constructible avec prescriptions
	Non constructible pour inondation de plaine	
Nul	Constructible sans mesure spécifique (sauf problématique d'accès exposé)	

\* Les chutes de blocs sont considérées comme des phénomènes difficilement prédictibles et soudains. Une alerte et une évacuation ou un confinement temporaire sont généralement impossibles. La mise en sécurité des personnes ne peut donc être garantie en cas de survenance de ces phénomènes.

\*\* L'aménagement d'une zone non urbanisée peut être à l'origine d'une augmentation significative du niveau de risque. En effet, l'urbanisation de certains secteurs peut conduire aux conséquences suivantes : suppression d'un champ d'expansion de crue, et/ou canalisation des écoulements par les voies de circulation, modification de l'hydrologie souterraine...

#### **Lorsque l'intensité de l'aléa n'est pas connue :**

- En présence d'informations concernant l'emprise de zones réputées inondables mais sans caractérisation des intensités de l'aléa, l'intégralité de la zone inondable doit être préservée de toute urbanisation. Seules des études locales ou générales plus précises permettront d'affiner le zonage.
- Par ailleurs, dans un même souci de préservation de champs d'expansion des crues, les zones identifiées comme espaces alluviaux de bon fonctionnement devront être préservées de toute urbanisation.



TERRITOIRES

Février 2017 • www.lau-idf.fr

## L'URBANISME TRANSITOIRE : AMÉNAGER AUTREMENT

### 62 sites

D'URBANISME TRANSITOIRE  
EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2012.

**LES PROJETS D'URBANISME TRANSITOIRE SE DÉVELOPPENT DEPUIS LE DÉBUT DES ANNÉES 2010 DE FAÇON PLUS INSTITUTIONNELLE, ENCADRÉE ET VISIBLE QU'AUPARAVANT, EN PARTICULIER AU CŒUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, OÙ LE FONCIER COÛTE CHER. QUE SIGNIFIE CETTE FABRIQUE URBAINE RENOUVELÉE, ENTRE OPTIMISATION FONCIÈRE SYSTÉMATIQUE ET PROJETS PARTICIPATIFS ?**

L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise (schéma p.2). L'ouverture des possibles sur ces sites suscite innovation, créativité et, souvent, mixité des usages, ferment d'une ville ouverte, co-construite et répondant aux besoins de ses habitants, actifs, étudiants, etc. L'urbanisme transitoire investit aussi bien des immeubles vides, des sites bâtis à l'échelle d'un projet urbain, des terrains vagues, dans des stratégies multisites ou bien au coup par coup.

### L'URBANISME TRANSITOIRE, LA RENCONTRE D'UN MARCHÉ TENDU ET DE PROJETS INVENTIFS

À l'origine de l'urbanisme transitoire se trouvent les occupations sans titre, tirant spontanément avantage de sites vacants. Elles sont de nature très diverse : occupation dans un but d'habitation par des collectifs, comme Jeudi-Noir à Paris ; dans une optique artistique et culturelle comme celle des Frigos aux débuts de la ZAC Paris Rive Gauche ; ou encore pour offrir plus d'espaces verts aux citoyens, à l'instar du projet Park Fiction, à Hambourg.

Ces initiatives tirent parti d'immobilier vacant, de terrains inoccupés, dans une proposition de réponse hors marché à des besoins locaux. Ce qui les différencie des projets évoqués par la suite est le caractère légal de l'occupation, mais aussi la volonté du propriétaire de tirer un revenu du bien (même en dessous des prix du marché) ou de limiter ses dépenses.

Quatre facteurs ont changé la donne depuis le début des années 2010. Le renchérissement continu des prix de l'immobilier en Île-de-France (encadré p.2) a rendu les coûts de portage plus élevés dans les opérations d'aménagement, et l'opportunité d'une valorisation plus rentable, notamment au regard des risques de dégradation des sites vacants. En outre, la durée moyenne des projets urbains s'est allongée, atteignant dix à quinze ans pour certains, et créant ainsi des terrains en attente d'usage. Le troisième facteur réside dans l'adaptation des acteurs. Les aménageurs, les promoteurs aussi bien que les occupants de sites, ont déployé de nouvelles méthodes de projet, de nouveaux

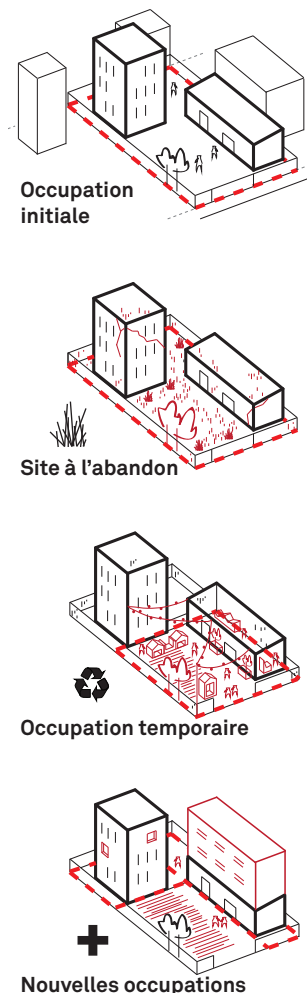


## LE PRIX DE L'IMMOBILIER EN ÎLE-DE-FRANCE

La valorisation des biens immobiliers s'est considérablement accrue depuis vingt ans en Île-de-France. Entre 1996 et 2016, les prix immobiliers<sup>1</sup> ont ainsi été multipliés par trois, atteignant 5500 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Cette croissance des prix immobiliers s'est répercutée sur le prix des terrains : en 2016, un terrain constructible coûte en moyenne 160 000 €<sup>2</sup> en grande couronne et 400 000 €<sup>2</sup> en petite couronne, là où l'augmentation a été la plus forte depuis dix ans (+66 %).

1. Indice notaires base BIEN, appartements anciens.
2. Indice notaires base BIEN, terrains déclarés constructibles.

## Naissance, vie et disparition d'une friche



réseaux, inscrits dans des équilibres économiques fragiles mais inventifs. Les collectivités ont soutenu de façon croissante des initiatives d'urbanisme transitoire ouvertes sur leurs quartiers, suscitant une vie culturelle et citoyenne renouvelée.

Enfin, l'essor des technologies numériques a facilité le développement de l'urbanisme transitoire à travers deux dimensions : la mise en relation des acteurs, et le découplage croissant entre lieux et fonctions qui permet de travailler partout où la connexion Internet existe (pour un certain nombre de professions).

## L'URBANISME TRANSITOIRE, UNE GRANDE VARIÉTÉ D'USAGES, D'ACTEURS, D'ÉCHELLES

Une large gamme d'initiatives s'est donc développée ces dernières années, entre l'optimisation économique d'un patrimoine immobilier vacant, comme celui du promoteur de bureaux Gecina avec Paris&Co ; des projets citoyens, culturels et sociaux avec les Grands Voisins à Paris ; des occupations estivales sur le foncier SNCF, axées sur les dimensions festives et culturelles (Gare des Mines, Grand Train, Ground Zero), ou encore le Karting sur l'île de Nantes, où sont proposés des espaces de travail aux entreprises créatives et culturelles dans des modules en bois, glissés sous une halle vouée à la démolition à terme.

La dynamique a également pris son essor en Europe avec, par exemple, Meanwhile Space, entreprise sociale implantée principalement dans le Grand Londres, qui favorise le développement économique notamment dans les quartiers en renouvellement urbain. Seul l'hébergement est quasiment absent des initiatives étant donné la complexité juridique potentielle d'une telle occupation pour le propriétaire. Quand il en est proposé, l'usage y est extrêmement encadré, soit par une structure dédiée dans le cas de l'hébergement d'urgence (Aurore aux Grands Voisins), soit par une gestion très professionnalisée de baux courts, comme pour Camelot, spécialiste de la gestion et de la protection d'immobilier vacant.

Par ailleurs, on voit se dégager deux types d'acteurs côté occupants. D'une part, de nombreuses initiatives sont menées par des acteurs de type associatif et collectif, axés sur le montage de projets multi-usages et partenariaux (Yes We Camp, Bellastock, Collectif MU, etc.), chacun avec leur spécificité. Ils reposent sur un fort engagement des personnes les composant, dans des équilibres économiques précaires. D'autre part, les occupants sont des individus cherchant avant tout des locaux abordables et une mutualisation d'équipements (ce qui n'empêche pas un projet collectif dans un second temps), à l'image du collectif Labolic (projet Open Bach).

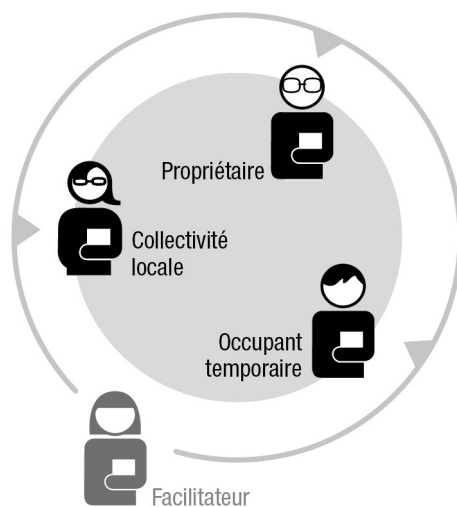
En outre, on constate l'émergence d'un nouveau type d'acteur, se posant en intermédiaire entre occupants potentiels et propriétaires, comme Plateau Urbain, la Belle Friche ou encore Paris&Co. Enfin, les propriétaires sont soit des porteurs sur le modèle établissement public foncier, aménageur,

baillieur ou promoteur ; soit des institutionnels dotés d'un patrimoine bâti ou foncier important (AP-HP ou SNCF par exemple).

## DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES, POUR QUOI FAIRE ?

Les initiatives d'urbanisme transitoire répondent à des besoins et des motivations variables en fonction des principaux acteurs impliqués : les propriétaires des sites, les collectivités locales, et leurs occupants.

## Les acteurs de l'urbanisme transitoire



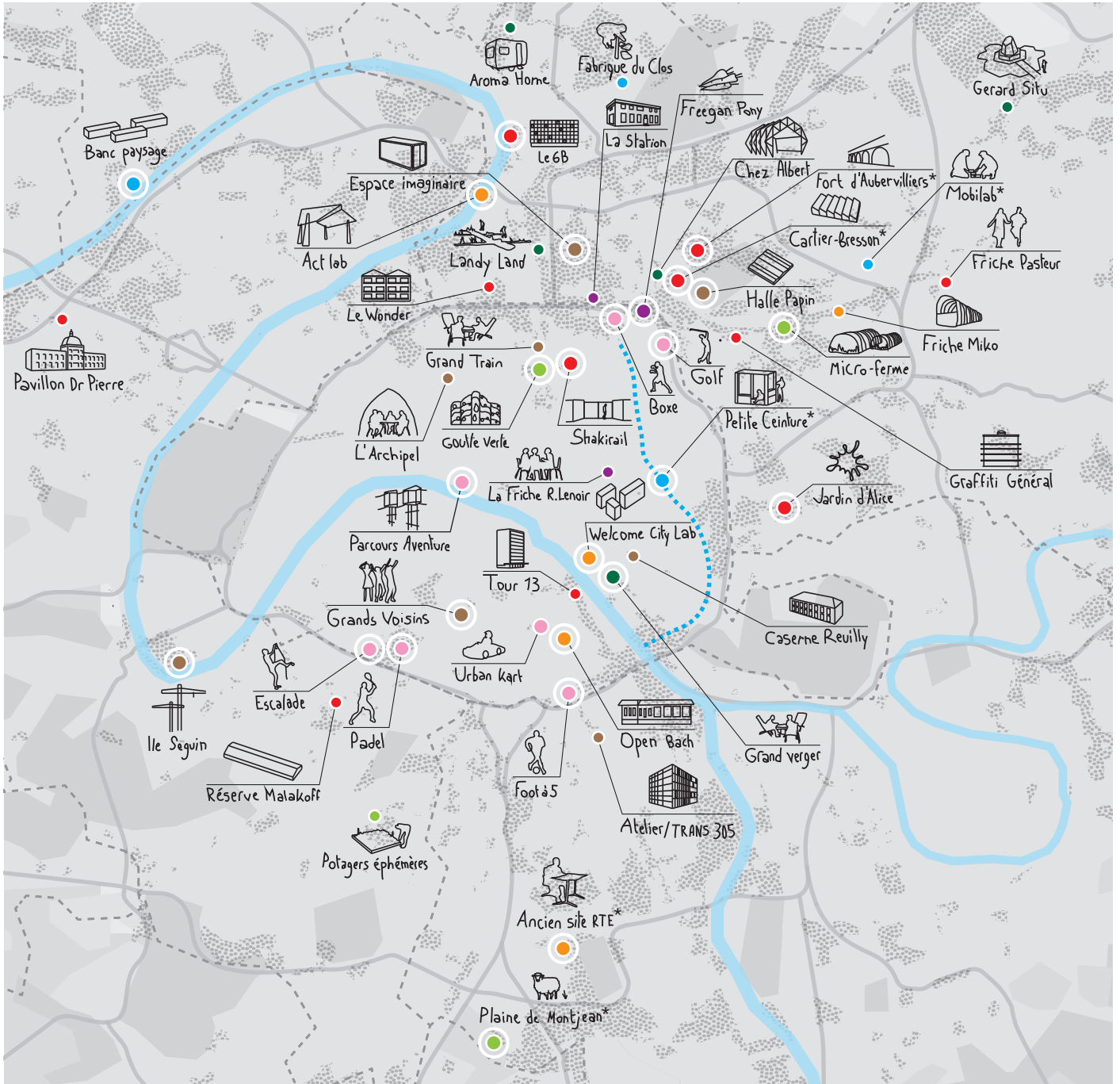
Ainsi pour les propriétaires, l'occupation temporaire permet principalement de réduire les frais de portage foncier<sup>1</sup> en attendant qu'un projet émerge sur le site ou le bâtiment en question. Ces frais comprennent notamment la sécurisation et le gardiennage du site, pouvant représenter entre 13 000 € à 15 000 €/mois à Paris. Autant de coûts qu'il n'aura pas à répercuter dans l'équilibre financier de son opération d'aménagement.

Autre moteur pour le propriétaire : la valorisation du site sur les marchés fonciers et/ou immobiliers. Moteur d'autant plus fort que les friches sont parfois situées dans des secteurs urbains en déshérence ou hors marché. Les occupations temporaires peuvent ainsi contribuer à améliorer l'image d'un quartier, ou simplement permettre d'attendre un cycle plus favorable des marchés (locaux ou nationaux). Elles offrent alors la possibilité au propriétaire de vendre le site à un meilleur prix ou d'envisager une programmation plus diversifiée.

Les propriétaires et les collectivités locales attendent par ailleurs des occupations temporaires qu'elles soient un vecteur d'animation urbaine, d'amélioration de la perception des riverains, associées à une attractivité nouvelle d'un site ou même d'un quartier. Elles sont également l'occasion de tester des usages et des programmations urbaines, en préfiguration d'un projet à venir.

Pour les collectivités locales, le processus peut s'accompagner d'une implication citoyenne plus

# Les initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France depuis 2012



### Catégories des initiatives

- Art, culture, loisirs
- Bureaux, atelier, artisanat/production, fab lab
- Commerce, restauration, bar, club
- Parc, jardin, espace public
- Agriculture, maraîchage, potager, pâturage
- Lieu d'animation du projet, de construction
- Espace sportif, terrain de jeux
- Mixte
- En cours
- \* Dispositif de soutien aux opérations d'urbanisme transitoire Région Île-de-France

### Fond de plan

- Petite ceinture
- ▨ Projet d'aménagement (en cours et à l'étude)
- Urbain construit
- Espace rural
- Bois et espaces ouverts
- - - Départements
- Réseau routier principal

N 0 2,5 km

© IAU îdF 2017  
source : IAU îdF - Wikimap projet, Mos





## Tempo, sur le canal de l'Ourcq

Tempo est une action éphémère déployée sur trois sites de la plaine de l'Ourcq, suite à l'appel à projets lancé en 2015 par la communauté d'agglomération Est Ensemble. L'objectif de la démarche a été de trouver des porteurs de projets pour animer des friches inoccupées, afin que les habitants se les réapproprient avant leur aménagement. Pour en savoir plus : [www.est-ensemble.fr/tempo](http://www.est-ensemble.fr/tempo)

**Occupation et usages :** Culturel, événementiel, agriculture urbaine, installations sportives.

**Caractéristiques des sites :** Plusieurs parcelles le long du canal de l'Ourcq : friche Miko (Bobigny), friche en face du pavillon de l'Horloge (Romainville), friche Pasteur (Bondy).

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Collectivité : CA Est Ensemble • Aménageur : Séquano Aménagement • Occupants : Bellastock, compagnie Méliadès (arts de rue), D'Days (promotion du design), Paysan urbain, Requincaillerie.

**Cadre juridique :** Conventions d'occupation temporaire.



## Ladywell par Meanwhile Space, dans le Grand Londres

Meanwhile Space est un opérateur immobilier britannique spécialisé dans l'occupation temporaire depuis 2009. Il joue le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires, les collectivités locales et les porteurs de projets ou futurs occupants. Il a contribué à l'occupation d'environ 50 sites, sur plus de 9 000 m<sup>2</sup>, à Londres, Luton, Craigavon et Hastings, notamment. Pour en savoir plus : [www.meanwhilespace.com](http://www.meanwhilespace.com)

**Occupation et usages :** Ladywell : commerces, espaces de travail partagés, *fab labs*, foyer d'hébergement (SDF), café solidaire.

**Caractéristiques du site :** Bâtiment de 660 m<sup>2</sup> situé dans le district de Lewisham (Grand Londres) • Ancien centre de loisirs communal • Architecte : Richard Rogers.

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Lewisham Council, Mayor of London (collectivités locales) • Meanwhile space (intermédiaire) • London Small Business Centre, Studio RAW (partenaires) • Bow Arts Trust (mécène).

**Cadre juridique :** Baux d'un an, renouvelables.



## Les Grands Voisins, à Paris 14<sup>e</sup>

En 2012, l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul ferme ses portes avenue Denfert-Rochereau. Le projet des Grands Voisins prend alors place, à l'initiative de l'association d'hébergement social et d'urgence Aurore, et avec le concours de la ville de Paris. Avant la mise en œuvre d'un projet urbain, dont le démarrage est prévu en 2018, il est décidé d'ouvrir le site à de nouveaux usages. Pour en savoir plus : [www.lesgrandsvoisins.org](http://www.lesgrandsvoisins.org)

**Occupation et usages :** Occupation mixte : hébergement social et d'urgence, locaux pour artistes, entreprises, artisans, ateliers (bois, sérigraphie, etc.), galeries, boutiques, bar-restaurant.

**Caractéristiques du site :** Ancien hôpital (3,5 ha) à Paris 14<sup>e</sup>. Projet urbain en cours pour développer une nouvelle offre de logement.

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Propriétaire : EPFIF (portage), précédemment Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) • Collectivité : ville de Paris • Occupants : Yes We Camp, Plateau Urbain, Aurore.

**Cadre juridique :** Convention d'occupation temporaire jusqu'à fin 2017.



## Le Karting, sur l'île de Nantes, à Nantes

Le Karting était un hangar vide situé au bout de l'île de Nantes, transformé en 2011 pour accueillir tempo-rairement des entreprises et des start-up. La destruction était initialement prévue en 2020, mais l'évolu-tion du projet global repousse l'opération en 2025. Pour en savoir plus : [www.creationduquartier.com](http://www.creationduquartier.com)

**Occupation et usages :** Activités économiques autour des métiers de la culture et de la création.

**Caractéristiques du site :** Entrepôt existant de 1 200 m<sup>2</sup> répartis en 12 surfaces modulables allant de 12 m<sup>2</sup> à 96 m<sup>2</sup>, avec mezzanine partagée.

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Propriétaire et gestionnaire : Samoa, aménageur avec une délégation de service public (DSP) développement économique • Occupants : entreprises.

**Cadre juridique :** Baux de courte durée.

forte, une fabrique urbaine plus partagée, en donnant accès à des espaces jusque-là clos. Les usages temporaires développés comprennent d'ailleurs souvent des espaces ouverts, des animations culturelles, sociales, ou festives, des jardins urbains, etc. La dimension économique est aussi présente : les collectivités peuvent y voir l'opportunité de répondre temporairement à des activités qui ne trouvent pas d'offre de locaux adaptés et/ou à des tarifs abordables : artisans, artistes, petites entreprises. Elles ont également la possibilité d'attirer des indépendants ou petites structures innovantes, notamment des start-up, dans des sites atypiques, suscitant rencontres, réseaux, collaborations inédites.

Pour les occupants et usagers, il s'agit d'accéder à des sites, bâtis ou non, pour développer leurs activités, qu'elles soient économiques, artistiques, associatives, culturelles ; ou leurs projets, qu'ils soient collectifs ou l'addition d'envies individuelles. Ces espaces temporaires offrent des avantages : loyer réduit voire gratuit, surface disponible souvent importante et flexible, souplesse et liberté d'usage. Le foisonnement des activités présentes peut faire émerger un environnement créatif, qui favorise parfois la mutualisation d'équipements, de matériel de production, de moyens humains.

Enfin, ces lieux permettent de répondre à des enjeux humains et sociaux. Le projet des Grands Voisins en est une illustration : la cohabitation des foyers d'hébergement, gérés par l'association Aurore, avec des start-up, des artisans, des habitants, a permis aux publics en difficulté de sortir de l'isolement social et spatial. La mixité des fonctions et des usagers de ces lieux peut ainsi être vecteur d'inclusion et de solidarité.

### L'USAGE TEMPORAIRE ET LE CADRE JURIDIQUE

Il existe un certain nombre de règles juridiques venant encadrer l'occupation temporaire.

#### *L'occupation temporaire du domaine public*

Le domaine public<sup>2</sup> ne peut faire l'objet d'une appropriation par des personnes privées. En revanche, la personne publique, une collectivité par exemple, peut délivrer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) à condition que sa mise en œuvre soit compatible avec l'affectation du domaine public. Cette autorisation est précaire et révocable. Le bénéficiaire ne détient pas de droit au maintien de ladite autorisation, la personne publique pouvant y mettre fin pour un motif d'intérêt général ou pour inexécution des conditions techniques ou financières du titre. Le bénéficiaire ne peut pas plus prétendre au renouvellement de l'AOT. L'autorisation délivrée à titre personnel est accordée soit par un acte unilatéral, soit par un contrat.

#### *Le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire*

Le bail commercial, d'une durée minimum de neuf ans, peut être dénoncé par le locataire à chaque

période triennale. Le bail dérogatoire, quant à lui, ne peut excéder trois ans (renouvellement compris) et n'a pas de durée minimale. Si à l'expiration du bail le propriétaire n'a pas envoyé un congé à l'occupant des lieux, le locataire peut poursuivre l'occupation du local dans les conditions du bail commercial classique.

La convention d'occupation précaire se distingue du bail dérogatoire. Issue de la pratique, elle a été définie par la loi en 2014, et se caractérise « quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (L. 145-5-1 C. com.). Les parties doivent apporter la preuve d'un motif légitime de précarité. Cette dernière justifie que le montant de la redevance soit plus modeste qu'un loyer normal.

#### *Des outils de planification au service de la transition*

Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme ont conduit à développer des outils compatibles avec le concept d'urbanisme transitoire.

Le décret du 28 décembre 2015 modernisant le plan local d'urbanisme (PLU) offre la possibilité, dans les zones urbanisées et à urbaniser, de créer des secteurs sans règlement, dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies. Auparavant, les OAP se superposaient nécessairement au règlement. Ces nouvelles OAP introduisent une certaine souplesse dans la conception du cadre de planification, qui pourrait le cas échéant faciliter l'urbanisme transitoire. Il est à noter que ce nouvel outil n'ouvre pas pour autant à la déréglementation sur une portion de territoire : d'une part, les items obligatoires de ces OAP spécifiques sont définis par le code de l'urbanisme ; d'autre part, les OAP en question – qui font l'objet d'une justification dans le PLU – doivent permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En outre, les dispositions d'ordre public du règlement national de l'urbanisme continuent de s'y appliquer.

#### PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCES

Les initiatives d'urbanisme transitoire ont de multiples impacts sur les territoires et les logiques d'acteurs. Présentés ici de façon non hiérarchisée, ils sont d'envergure variable selon les acteurs et les projets.

Dans les stratégies urbaines des villes, les occupations temporaires transforment l'image d'un quartier, et participent à rendre certains secteurs délaissés plus attractifs et ouverts. Elles peuvent aussi permettre de mieux calibrer les projets d'aménagement, plus démocratiquement, de fédérer et de dépasser les oppositions.

Pour les occupants éphémères, ces projets représentent des opportunités, mais aussi des risques financiers et juridiques. Bien que transitoires, ces installations nécessitent souvent des investissements

### L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Depuis juin 2016, la Région Île-de-France a mis en place un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner les collectivités locales, les aménageurs et leurs opérateurs, dans la mise en place d'initiatives d'urbanisme transitoire. Financés à 50 % (entre 20 000 et 200 000 euros) par la Région et 50 % par le porteur de projet, les projets doivent permettre « de transformer le temps mort de l'aménagement d'espace en un temps vivant et fertile, porteur d'activités, d'emplois et de contributions positives pour le cadre de vie riverain ». Un AMI est diffusé deux fois par an.

<http://bit.ly/2lIV8Zg>

avant l'occupation des lieux, parfois déconnectés du temps réellement passé sur le site. De plus, les occupants connaissent des difficultés à pérenniser les financements sur toute la période du projet, notamment quand cette dernière est variable ou incertaine. Ainsi, une forme de précarité économique semble être le corollaire du transitoire.

La responsabilité juridique qu'engagent les occupants, lorsqu'ils souhaitent accueillir du public par exemple (normes établissement recevant du public/ERP), peut sembler très exigeante au regard de leur statut et des moyens limités dont ils disposent souvent. L'engagement et les attentes vis-à-vis des occupants tranchent avec la position de certains propriétaires qui souhaitent « ne pas entendre parler<sup>3</sup> » de ce qui se passe sur leur terrain, et les bénéficiaires qu'ils peuvent pourtant en retirer. Les responsabilités et les savoir-faire que les occupants ont dû développer ont mené à une forme de professionnalisation : il s'agit ici d'interlocuteurs dont la crédibilité est une condition *sine qua non* de la réalisation du projet. Les propriétaires et les collectivités locales se professionnalisent eux aussi, pour cadrer leur prise de risque, et faciliter le dialogue.

Il s'ensuit la naissance de deux nouveaux métiers : l'intermédiaire et l'animateur. L'objectif est de développer un savoir-faire spécifique, de centraliser l'information, de faciliter les rencontres entre propriétaires et occupants potentiels, pour massifier le processus et rassurer les différentes parties prenantes.

L'urbanisme transitoire dessine ainsi et peu à peu une nouvelle façon d'aménager et de programmer les espaces, en favorisant la mixité des usages, en permettant leur préfiguration avant la mise en œuvre d'un projet, en offrant des types d'espaces souvent non disponibles sur le marché, et en suscitant une participation citoyenne concrète dans l'aménagement des lieux de vie. Par là, il donne une respiration à la fabrique urbaine.

Ces nouvelles initiatives posent cependant plusieurs questions. D'abord, leur équilibre économique global ne semble pas encore abouti. Tandis que le propriétaire voit son site revalorisé, aussi bien matériellement qu'en matière d'image, la durée du projet ne suffit pas toujours aux occupants pour équilibrer les dépenses initiales d'aménagement et de rénovation. L'appel à manifestation d'intérêt (AMI, encadré p. 5) de la Région Île-de-France pour accompagner les projets d'urbanisme transitoire est une première réponse, qui vise les dépenses d'investissement. Pourtant, c'est également le temps passé à animer, rassembler, programmer les sites, qui mobilise les acteurs. Les aides de fonctionnement auraient donc aussi une utilité avérée.

On peut se demander si la constitution d'un marché du provisoire est souhaitable en soi, ou s'il est le signal d'un dysfonctionnement en termes d'accès à des locaux ou sites adaptés.

Enfin, si certaines occupations remportent un vif succès auprès des habitants, actifs, visiteurs, comment trouver l'équilibre entre pérennisation de certains usages et développement du projet prévu ?

De manière plus prospective, trois directions sont possibles pour faire de l'urbanisme transitoire un outil consolidé d'aménagement :

- identifier, dans les outils d'urbanisme et de planification, ce qui pourrait faciliter l'urbanisme transitoire, dans le sens des projets portés par les collectivités ;
- partager et clarifier le fonctionnement des initiatives d'urbanisme transitoire à travers un guide s'adressant à toutes les catégories d'acteurs ;
- envisager une déclinaison rurale et périurbaine de ces initiatives. ■

Cécile Diguët, urbaniste, Pauline Zeiger, économiste urbaniste,  
sous la responsabilité d'Anca Duguët,  
directrice du département urbanisme, aménagement et territoires

Alexandra Cocquière, juriste  
sous la responsabilité de Sandrine Barreiro,  
responsable du pôle planification

1. Le portage foncier est entendu ici dans une acception large, où il recouvre l'ensemble des coûts de détention d'un terrain. Voir à ce sujet le texte publié par Joseph Comby en 2003 : « Les logiques contradictoires du portage foncier ».  
2. Le domaine public est constitué des biens d'une personne publique affectés à l'usage direct du public ou affectés à un service public sans réserve d'un aménagement indispensable à la mise en œuvre de ce service public.  
3. D'après plusieurs propriétaires interrogés lors du *meet-up* sur l'urbanisme temporaire au Pavillon de l'Arsenal, en novembre 2016.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

Fouad Awada

**DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION**

Sophie Roquette

**RÉDACTION EN CHEF**

Isabelle Barazza

**MAQUETTE**

Olivier Cransac

**INFOGRAPHIE - CARTOGRAPHIE**

Agathe Vincent

**MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE**

Claire Galopin, Julie Sarris

**FABRICATION**

Sylvie Coulomb

**RELATIONS PRESSE**

Sandrine Kocki  
sandrine.kocki@iau-idf.fr

**IAU île-de-France**

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144  
ISSN ressource en ligne  
2267-4071



www.iau-idf.fr



**RESSOURCES**

- Andres Lauren, « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques*, 11 mai 2011. <http://bit.ly/2kBKR70>
- Clermont Métropole, *Friches et espaces délaissés, des outils pour bâtir la ville temporaire au service d'une dynamique économique, sociale, et urbaine renouvelée*, janvier 2014. <http://bit.ly/2kBKQ2Y>
- IAU îdF, *Lieux culturels éphémères. Promenade cartographique en Île-de-France*. <http://arcg.is/2iee4os>
- Office fédéral de l'environnement (Ofev), *Guide sur les affectations transitoires : plus de chances que de risques. Valoriser les friches industrielles, une idée qui gagne du terrain*, Suisse, 2010.
- Schäfer Christoph, « Sur les palmiers, la neige », *Multitudes*, n° 31, 2007/4.
- Softplace, *Une exploration des écosystèmes de lieux hybrides*, Fondation Internet nouvelle génération (Fing).

**Sur le site de l'IAU îdF**

Rubrique Aménagement et territoires : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives. <http://bit.ly/2kacBmw>



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



## Prévention du risque (extraits)

Source : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/prevention-du-risque>

La prévention du risque d'inondation s'appuie sur la cartographie des territoires concernés par le risque, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en place de mesures de réduction de la vulnérabilité ainsi que sur la prévision des crues et la préservation de la mémoire des inondations passées.

### ***Les Atlas des Zones Inondables (AZI)***

Les atlas des zones inondables (AZI) constituent une première approche, non réglementaire, du risque inondation. Ils constituent une source importante de l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs. Ils peuvent être utilisés par les services des collectivités locales ou de l'État lors de l'instruction des autorisations administratives en matière d'urbanisme (notamment les permis de construire) et peuvent également être utiles lors de la gestion de crises en l'absence d'autres documents.

Leur élaboration a été une priorité des services de l'État au début des années 2000. Ils ne couvrent pas tout le territoire et ont été élaborés selon des pratiques locales. Ils cartographient généralement au 1/25 000<sup>e</sup> les phénomènes d'inondation à partir de connaissances historiques, de l'étude du fonctionnement naturel des cours d'eau, de l'analyse de la topographie, et parfois de modélisations.

[...]

### ***Maîtrise de l'urbanisation***

La maîtrise de l'urbanisation est un levier essentiel de réduction des dommages en cas d'inondation.

Elle s'appuie notamment sur les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ou PPRi pour les PPRN relatifs aux risques d'inondation, prescrits et élaborés par l'État en association avec les communes et en concertation avec les populations.

Le PPRN est le document réglementaire de référence qui vise à :

- améliorer la connaissance et la conscience des risques à travers la cartographie des aléas d'une crue de référence, et une communication dans les dispositifs d'information acquéreur-locataire ;
- adapter l'aménagement du territoire par le contrôle du développement urbain en zone inondable, la préservation des champs d'expansion des crues et l'adaptation des constructions futures ou existantes ;
- réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, à travers, le cas échéant, des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde imposées aux propriétaires des bâtiments existants.

Le PPRi approuvé est une servitude d'utilité publique applicable de plein droit directement opposables à toute décision d'urbanisme (notamment les permis de construire). Ses dispositions priment sur toute autre considération.

L'élaboration de PPRi, sous l'égide des préfets, est ciblée sur les territoires présentant les plus forts croisements enjeux/ aléas. Ces cartes ne sont donc pas disponibles sur

l'ensemble du territoire national. Les règles d'élaboration des PPR sont précisées au R562-1 à R562-11-9 du code de l'environnement.

La crue de référence prise en compte dans un PPR est la plus forte crue historique connue et documentée, ou la crue centennale modélisée, c'est-à-dire la crue dont le débit a une « chance » sur 100 d'être atteint ou dépassé chaque année, si la plus forte crue historique connue est inférieure.

Le PPR contient différents éléments, dont des cartes informatives relatives aux aléas et des cartes réglementaires de zonages identifiant différents niveaux de constructibilité sur le territoire. Les cartes d'aléa ont le plus souvent une précision de l'ordre du 1 / 25 000<sup>e</sup> ; les cartes réglementaires se lisent à une échelle de l'ordre du 1/10 000<sup>e</sup>, ce qui permet une lecture au niveau de la parcelle. Le PPR approuvé par le préfet est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ces cartographies reposent sur des études hydrologiques et hydrauliques poussées, et sont établies en appliquant des principes généraux, comme la prise en compte d'une défaillance systématique des ouvrages de protections hydrauliques.

Depuis la loi dite « Barnier » (1995), l'élaboration des PPRN remplace celle des PSS (plans de surfaces submersibles instaurés par la loi de 1938), des PER(I) (plans d'exposition aux risques (d'inondation) instaurés par la loi de 1982) et des arrêtés pris en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme, dits « arrêtés R111-3 ». Néanmoins, les PER, PSS et arrêtés R111-3 non abrogés sont toujours applicables aujourd'hui et valent servitude d'utilité publique.

### ***Réduction de la vulnérabilité***

La réduction de la vulnérabilité (mitigation) consiste à atténuer les dommages en limitant :

- soit l'intensité des aléas d'inondation ;
- soit la vulnérabilité des enjeux (constructions, bâtiments industriels et commerciaux, monuments historiques, sites touristiques, réseaux de télécommunications, d'électricité, d'eau, de communication).

### Dispositifs collectifs

Les dispositifs collectifs de mitigation peuvent consister par exemple en la construction d'un ouvrage de protection. Une digue ne réduit pas l'ampleur d'une inondation mais vise à constituer un bouclier permettant de mettre à l'abri les biens et les personnes, d'un quartier ou d'une commune jusqu'à un certain niveau d'aléa et donc de diminuer les dommages provoqués par la montée de l'eau. Il convient, cependant, d'examiner sur l'ensemble de la zone de risques les conséquences des dispositifs de protection, notamment en aval pour les inondations.

### Moyens individuels

La réduction des dommages potentiels peut également s'appuyer sur la mise en place de dispositions individuelles, c'est-à-dire de moyens mis en œuvre par les particuliers pour se protéger des risques les menaçant. Il peut s'agir de la pose de batardeaux (cloisons amovibles équipés de joints étanches) devant les portes et les fenêtres pour protéger l'intérieur de la maison d'une inondation ou la mise en place de clapet anti-retour sur les canalisations.



Cerema, Sarah Olei - 31/08/2021

Gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols. Fiches thématiques du CEREMA

Publié le 23 avril 2020 (modifié le 2 décembre 2021)

## Promouvoir la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols à travers le SCoT



### FICHE THÉMATIQUE :

Outre sa capacité à mettre la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols\* en lien avec les autres enjeux territoriaux qu'il aborde (habitat, économie, déplacements, climat, biodiversité, risques, paysage, ressource en eau...), le schéma de cohérence territorial (SCoT) propose plusieurs **outils d'information, de diagnostic et d'action** en faveur de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols.

La présente fiche propose une approche de ces outils au regard des 3 parties qui composent le SCoT : le projet d'aménagement stratégique (PAS), le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et les annexes.

### - Le projet d'aménagement stratégique (PAS)

exprime le projet de territoire, en définissant les **objectifs de développement et d'aménagement du territoire** à un horizon de 20 ans.



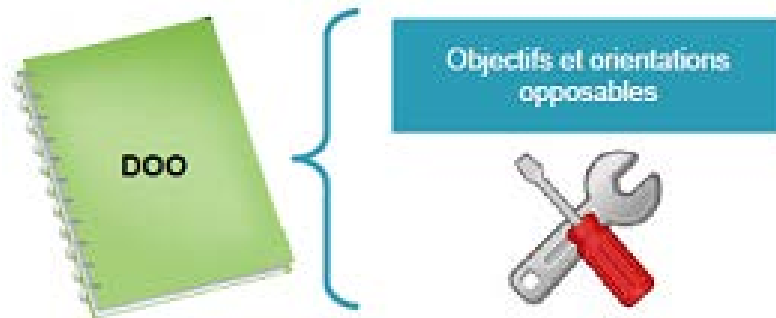
Ces objectifs concourent à la coordination des politiques publiques sur le territoire :

- en favorisant notamment une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux... ;
- et en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le PAS fixe également, par tranches de 10 ans, un **objectif de réduction du rythme de l'artificialisation** des sols.

## - Le document d'orientation et d'objectifs (DOO),

détermine les conditions d'application du PAS et définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. Cette partie du SCoT est celle opposable à d'autres documents et décisions, notamment aux plans locaux d'urbanisme, aux cartes communales...



(...)

— **Concernant l'impact des activités économiques** sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, le DOO, en particulier :

- Fixe les orientations en matière de développement économique et d'activités, de préservation et développement de l'activité agricole, ainsi que de localisations préférentielles des commerces, dans un principe de gestion économe du sol ;
- Détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction (notamment) de leur surface et de leur impact sur l'artificialisation des sols. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement\*...

— **Concernant l'impact de l'habitat** sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, le DOO (entre autres) :

- Définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat :
  - dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, tout en ayant pour optique de pour répondre aux besoins en logement des habitants ;
  - en privilégiant le renouvellement urbain.
- Fixe les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation ;
- Fixe les **objectifs chiffrés de densification** en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

(...)



— **À travers le DOO, le SCoT a aussi la possibilité**, si son porteur le souhaite, de :

- Décliner les objectifs de **réduction du rythme de l'artificialisation fixés dans le PAS\* par secteur géographique**, en tenant compte de plusieurs paramètres dont :

- le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
  - les efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme sur les 20 dernières années, et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
  - etc. (voir l'article L. 141-8 du code de l'urbanisme).
- Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du **commerce** de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
  - Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la **logistique** commerciale de proximité dans les centralités urbaines ;
  - Subordonner, en fonction des circonstances locales, toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une **évaluation environnementale** ;
  - Identifier des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés (en vue de la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau) ;
  - etc.

*En pratique, les enjeux concernant la sobriété foncière et l'artificialisation des sols étant essentiellement transversaux, une large part des orientations et mesures du DOO dédiées aux **autres thématiques** du SCoT (lutte contre le changement climatique et adaptation à ce changement, préservation de l'agriculture, des paysages, de la biodiversité, de la ressource en eau...) peut contribuer à la gestion économe de l'espace et à la lutte contre l'artificialisation. Réciproquement, la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols constituent souvent des leviers pour ces autres thématiques.*

## - Les annexes

comprennent essentiellement les éléments utiles à la compréhension du projet de SCoT et à sa mise en œuvre.



Elles comportent notamment :

- La retranscription de la démarche d'**évaluation environnementale** entreprise par le porteur de SCoT : analyse de l'état initial de l'environnement, justification des choix retenus notamment du point de vue de l'environnement, analyse des incidences du projet sur l'environnement, mesures pour éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives, mesures de suivi... Or, le champ de l'évaluation environnementale inclut



notamment les enjeux de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols (leviers communs à de nombreux thèmes environnementaux) ;

- Le **diagnostic territorial**, qui prend notamment en compte les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, de paysages, etc. Il porte y compris sur **l'analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant le projet de SCoT ;
- La **justification des choix** retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique (PAS) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Cette argumentation concerne notamment la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le DOO ;
- Etc.

## - À noter

**Les réflexions du porteur de SCoT sur la lutte contre l'artificialisation des sols sont en particulier en lien avec celles du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) :**

- Afin de tenir compte des périmètres des SCoT existant sur leur territoire et de la réduction du rythme d'artificialisation des sols déjà réalisée, la Région associe les SCoT à la définition et à la déclinaison de ses propres objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols (par le biais d'une Conférence des SCoT amenée à faire des propositions en la matière) ;
- Cette Conférence des SCoT se retrouvera à nouveau (3 ans au plus tard après cette réunion) pour établir un bilan de l'intégration et de la mise en œuvre de ces objectifs de réduction de l'artificialisation nette (en abordant y compris les données relatives à l'artificialisation constatée sur les périmètres de SCoT au cours de ces 3 années) et pour proposer des évolutions de ces objectifs.

# Promouvoir la gestion économe de l'espace à travers les PLU / PLUi

Date de mise à jour : Cerema, Sarah Olei - 26/04/2019



## FICHE THÉMATIQUE

Outre sa capacité à mettre la gestion économe de l'espace en lien avec les autres enjeux territoriaux qu'il aborde (déplacements, habitat, économie, biodiversité, risques, paysage, ressource en eau...), le plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) propose plusieurs outils de diagnostic et d'action en faveur de la gestion économe de l'espace.

En particulier, au regard des différentes parties qui composent le PLU(i) (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement... ) :

### - Le rapport de présentation,

qui est la partie du PLU(i) permettant d'expliquer comment le projet s'est construit et comment il va être suivi :



- analyse l'état initial de l'environnement (dont les espaces agricoles, naturels, forestiers... ) ;
- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et au regard des besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité... ;
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU(i) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il fait y compris un inventaire des possibilités de mutualiser les capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public ;
- explique les choix retenus pour le PLU(i) et expose la manière dont le PLU(i) prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement (dont les espaces agricoles, naturels et forestiers) ainsi que les effets et incidences prévisibles et attendus du PLU(i) sur l'environnement ;
- expose les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis, en analysant les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de

cohérence territoriale (SCoT), ainsi que des espaces bâtis que le PLU(i) a lui-même identifiés ;

- expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qu'il se fixe au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques (...)
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),**

qui exprime le projet de territoire donc les grandes orientations du PLU(i) :



- définit les orientations générales des politiques d'aménagement et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

## - **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),**

sont opposables aux autorisations d'urbanisme (obligation de compatibilité). Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.



Si la collectivité le souhaite, ces OAP peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à réhabiliter ou restructurer ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement...

## - Le règlement (écrit et zonage)

est opposable aux autorisations d'urbanisme (obligation de respect).



Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les grands objectifs de l'urbanisme : équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels...

En particulier, le règlement :

- délimite les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU) et les zones naturelles et forestières (zones N) ou agricoles (zones A) à protéger ;
- et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones U, AU, A et N.



**À travers le règlement, la collectivité qui porte le PLU(i) a la possibilité, pour optimiser le foncier disponible** dans les secteurs déjà bâtis (et limiter par ce biais la consommation d'espace) :

- de définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ;
- de localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur restauration ;
- d'imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions ;
- de fixer, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ;
- dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), de déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments ;
- (...)