

CONCOURS DE TECHNICIEN 2022

INTERNE

SPÉCIALITÉ « AMÉNAGEMENT URBAIN, DÉVELOPPEMENT DURABLE »

ÉPREUVE DE RAPPORT

NOTE OBTENUE : 15.50 / 20

À Technville

le 14 avril 2022

À l'attention du Directeur de Service

Objet : l'urbanisme transitoire

Parfois délaissés pendant plusieurs années, les fiches industrielles ou autres lieux abandonnés suscitent aujourd'hui l'intérêt de la population, des associations ou des collectifs.

En effet, certains administrés ou privés souhaitent investir ou réinvestir ces espaces de façon temporaire, avant leur destination finale, c'est ce qu'on appelle l'urbanisme transitoire.

Très attractif pour les collectivités territoriales, ces nouveaux projets urbains nécessitent quelques précisions.

Dans un premier temps, seront abordés les intérêts de cet urbanisme transitoire ainsi que ces outils de mise en œuvre.

Puis seront développés dans un second temps, les différents enjeux économiques et sociétaux, accentués par ce nouveau mode d'aménagement du territoire, appuyés de quelques exemples.

I) L'urbanisme transitoire : une nouvelle façon d'imaginer la ville

Les initiatives d'urbanisme transitoire répondent aux besoins d'un propriétaire (collectivité territoriale ou entité privé mais aussi à ceux des habitants.

a) Intérêt de l'urbanisme transitoire

L'abandon de bâtiment ou d'espaces pour une collectivité peut engendrer de nombreux coûts. Les coûts d'entretien pour éviter la dégradation du bâtiment, mais aussi des coûts de jardinage pour éviter les squats. Ainsi, dans un premier temps, l'utilisation temporaire d'un site peut limiter les charges de fonctionnement, mais aussi valoriser, rendre attractif le site avant l'aboutissement d'un projet immobilier.

Ce deuxième point, non négligeable, permet de favoriser le développement territorial et d'apporter une valeur ajoutée.

Les utilisations du site répondent aux besoins de la population ou bien des futurs usagers du site. C'est l'occasion d'être précurseur dans son fonctionnement et de proposer et tester de nouveaux usages.

Ces nouveaux modes d'aménagement peuvent être des laboratoires de projets innovants, et améliorer le cadre de vie des riverains.

Ces contributions peuvent être de plusieurs natures : économiques avec la création d'emplois, sociales avec la mise en place ou le renforcement de services existants ou encore culturels, avec espace d'expositions et d'échanges.

Quel que soit le projet final de l'aménagement temporaire, il faut qu'il soit connecté et apporte une plus-value aux habitants et à la municipalité. Pour cela, il est possible de réfléchir le projet en construction voire concertation avec ses habitants.

b) Le contexte juridique de l'occupation temporaire

Simplifiée ces dernières années, l'occupation temporaire est réglementée avec plusieurs outils juridiques.

Une collectivité territoriale peut délivrer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) sous réserve que l'utilisation soit en adéquation avec l'affectation du domaine public.

Cette autorisation est précaire et révocable, en effet la collectivité peut y mettre fin pour motif d'intérêt général.

Il y existe ensuite deux types de baux : le bail commercial, conclut pour une période minimum de 9 ans et le bail dérogatoire conclut pour une période de 3 ans maximum.

Ces deux baux permettent d'avoir deux possibilités temporelles suivant le projet d'aménagement. Pour finir, il existe la convention d'occupation précaire, plus récente, elle se caractérise par « le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (extrait L145-5-1C. com).

Ces nouveaux modes d'aménagements sont aussi compatibles avec les différents outils et documents d'urbanisme : PLU Plan Local d'Urbanisme, OAP Opérations d'Aménagements et Programmation ou encore le PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les démarches de mise à disposition de site maintenant simplifiées et possibles, il est important de prendre en compte les enjeux du futur projet en fonction du territoire.

II) Au-delà de l'occupation temporaire d'un site, l'urbanisme transitoire répond à des enjeux économiques et humains

Attractif pour les collectivités, l'urbanisme transitoire renforce la dimension économique et humaine d'un territoire.

a. Les enjeux économiques.

Dans ce contexte, parfois restreint de disponibilité foncière, les collectivités peuvent répondre à une demande locale d'activités économiques comme les start-up ou les artisans, qui ne trouvent pas de locaux ou bien à des loyers trop élevés. La convention d'occupation précaire permet de proposer des loyers plus modestes que la normale.

Ce regroupement économique permet l'attractivité par la mutualisation des équipements et le partage des charges.

La ville de Londres elle, avec son espace Lodywell propose commerces et espaces de travail partagé.

Ces opérations économiques peuvent demeurer intéressantes seulement si les investissements et travaux ne sont pas trop lourds financièrement. En effet, ce projet transitoire n'est que temporaire et doit s'appuyer sur un modèle économique fiable et viable.

Ces locaux peuvent aussi accueillir des projets municipaux qui peuvent répondre à une attente de la population sur des espaces de partage, de solidarité ou bien d'échanges.

b. Les enjeux humains et sociétaux.

Les enjeux autour de l'humain sont divers et variés, les prendre en compte vont permettre de développer une ville à l'image de ces habitants, une ville dans laquelle la population sera investie. Ils peuvent être d'ordre culturels, ou bien de loisirs, mais aussi d'usages, répondent aux questions très actuelles autour de l'alimentation et plus particulièrement de l'agriculture urbaine.

Le site Tenipo sur le canal de l'Ourcq anime des friches inoccupées autour de la culture, de l'évènementiel de l'agriculture urbaine et des installations sportives.

La solidarité et l'accueil des plus démunis peut aussi être un exemple d'occupation. Le projet « Grand Voisin » à Paris propose un grand projet avec des centres d'hébergement.

La question du logement reste complexe, aussi par ses financements.

Il peut exister autant de projet qu'il y a de sites abandonnés. Pour autant, il est nécessaire de bien s'interroger sur le besoin du site, ces acteurs et aussi son fonctionnement économique peut garantir un urbanisme transitoire des plus réussis.

Peu évoqué dans les exemples cités ci-dessus, la dimension environnementale de ces nouveaux modes d'aménagements reste présente, qu'il s'agit de travaux d'aménagements ou bien de services répondant aux besoins de la population, il est nécessaire de maîtriser les impacts environnementaux et que c'est urbanisme transitoire soit une action de la transition écologique.