

PROJET NATIONAL DE RECHERCHE "VILLE 10D - VILLE D'IDÉES"

Différentes Dimensions pour un Développement urbain Durable et Désirable Décliné Dans une Dynamique "Dessus-Dessous"

THEME 5 - ASPECTS JURIDIQUES DE L'URBANISME SOUTERRAIN

Problématique : Comment appréhender les aspects réglementaires dans l'aménagement du tréfonds ?

Le code de l'urbanisme a été pensé pour l'aménagement du sol, plus que du sous-sol. Par ailleurs, les règles juridiques (en matière de propriété, de domanialité, de protection de l'environnement et du patrimoine, et de sécurité) susceptibles de s'appliquer à l'aménagement du tréfonds sont éparées.

Une meilleure appréhension du cadre juridique et prise en compte des spécificités des projets impliquant les espaces souterrains est indispensable, notamment pour y envisager le développement d'une mixité de fonctions ou d'usages.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE CE THEME ?

- Etat des lieux croisé du cadre juridique de l'aménagement du sous-sol
- Repérage et synthèse des principaux freins et obstacles à un aménagement multifonctionnel et à un usage urbain
- Repérage et établissement de fiches comparatives des bonnes pratiques métropolitaines à l'étranger
- Audit des sites d'études : confrontation du droit à la pratique
- Propositions pour une meilleure utilisation des outils juridiques disponibles et pour l'évolution de certaines règles de droit de façon à favoriser l'aménagement souterrain.

DES SITES D'APPLICATION

- La ville de Paris : notamment, Les Halles (en raison de l'expérience passée, pour son réaménagement en cours), Le Louvre (en raison des multiples contraintes juridiques s'appliquant à son sous-sol)
- Le site de La Défense : en tant qu'exemple d'urbanisme « sous-dalle »
- Les gares du Grand Paris express : pour l'étude des opportunités d'aménagement offertes par la réalisation prochaine du réseau de transport, qui sera enterré pour une grande partie.

LES PARTENAIRES DE CE THEME

Sur les aspects réglementaires : retours d'expérience de la Ville de Paris et de l'EPADESA.
Sur les aspects cindyniques : collaboration avec la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris.

LES AXES D'ETUDES

DROIT ET AMENAGEMENT SOUTERRAIN ETAT DES LIEUX

- Qu'est-ce que le sous-sol ? Il est indispensable, au préalable, de définir l'objet de l'étude juridique.
- Le droit prend-il suffisamment en compte le sous-sol ? Beaucoup de règles ne sont pas « pensées » spécifiquement pour le sous-sol. Il n'en demeure pas moins qu'elles lui sont applicables. En pratique, l'application de certaines de ces règles peut se révéler peu adaptées à la spécificité de l'espace souterrain ou de l'opération envisagée dans le tréfonds.

- Règles de sécurité contre le risque d'incendie : principales limites de l'aménagement souterrain ? Les règles de sécurité en matière de protection contre le risque d'incendie sont probablement les plus exigeantes s'agissant de l'aménagement du sous-sol. Des évolutions sont-elles raisonnablement envisageables en vue du développement des usages de l'espace souterrain ?

QUELLE PLANIFICATION DU SOUS-SOL?

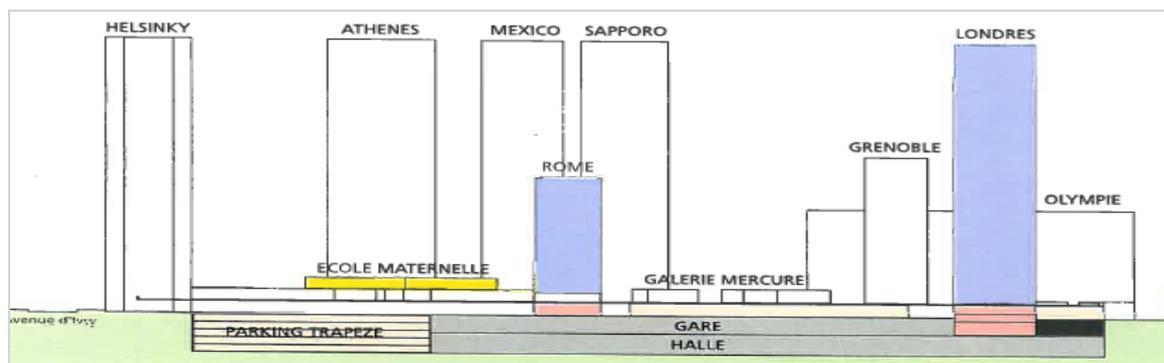
Il n'existe pas de documents offrant une vue d'ensemble des contraintes physiques et juridiques de l'espace souterrain. En outre, le sous-sol est assez peu appréhendé comme un espace à organiser.

La méconnaissance de l'espace souterrain et l'absence d'anticipation sur son devenir sont de nature à freiner le développement des projets d'aménagement souterrains. Au-delà du travail de recensement des données juridiques relatives au sous-sol, en vue d'en améliorer la visibilité, il convient de sensibiliser les pouvoirs publics quant aux opportunités offertes par cet espace en matière d'aménagement urbain.

Le sous-sol dans les documents graphiques du PLU : exemple du secteur Olympiades – Villa d'Este (Paris). La représentation de la dalle des Olympiades dans le PLU correspond à une vue du ciel. Dans ce secteur, cinq niveaux de « sol » se superposent. Les niveaux inférieurs ne figurent pas sur les documents graphiques.



A gauche : extrait du PLU de Paris - En haut : photographie du secteur Olympiades vu du ciel - En bas : coupe transversale de la dalle des Olympiades (source Atelier GIV-IFU 2000 – d'après fonds de plan APUR).



LES ACTIONS ET PREMIERS RESULTATS DE LA TRANCHE 1

Dans un premier temps, les principaux textes législatifs et réglementaires encadrant l'aménagement du sous-sol ont été recensés au sein d'un recueil thématique.

Dans un second temps, à partir de l'analyse de ces textes, il s'agira de faire le bilan des principaux obstacles juridiques au développement de l'urbanisme souterrain, et de proposer des pistes de réflexion pour un usage efficient des outils juridiques disponibles. Le cas échéant, des propositions pourraient porter sur des ajustements de la réglementation actuelle. Cette réflexion sera alimentée par l'étude de plusieurs sites sur lesquels ont été réalisés des ouvrages souterrains, et l'observation de quelques expériences étrangères.

LES ACTIONS ENVISAGEES EN TRANCHE 2

- Réalisation de fiches de cas pratiques pour chaque site d'étude retenu.
- Etude comparative du cadre juridique de l'aménagement souterrain à partir de quelques cas étrangers.
- Elaboration d'une cartographie des contraintes juridiques de l'aménagement souterrain en Ile-de-France.
- Etude des évolutions possibles des normes de sécurité en sous-sol.

Le pilote

IAU idF

Sandrine BARREIRO,
sandrine.barreiro@iau-idf.fr

assistée de
Alexandra COCQUIERE
alexandra.cocquiere@iau-idf.fr