



Édito

Cette édition traite de la mise en oeuvre de la procédure intégrée pour le logement (PIL) sur le terrain à travers l'exemple de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Croix de fer à Cahors (46).

Bonne lecture.

n° 37 - FEVRIER 2020

lettre mensuelle du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualités

Gestion des déchets en Guyane

L'[article 122](#) de la loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire prévoit, pour la Guyane, une dérogation à la loi littoral afin de faciliter l'implantation des constructions ou installations liées aux activités de stockage, de traitement ou de valorisation des déchets. Cette dérogation, qui prend place à l'article L.121-39-1 du code de l'urbanisme, se justifie par la configuration particulière du territoire guyanais et des communes concernées qui rendait impossible l'implantation de ces constructions ou installations. Dorénavant, ces dernières ne sont plus soumises au principe d'implantation en continuité de l'urbanisation existante. Cette dérogation est strictement encadrée par une procédure ad hoc et n'est pas applicable dans les espaces proches du rivage et dans une bande de trois kilomètres à compter de la mer ou des plans d'eau intérieurs soumis à la loi littoral.

L'intégration des projets portés par la SNCF comme cas général de compétence de l'Etat

L'article 14 de l'ordonnance n° [2019-552](#) du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF a complété l'article [L. 422-2](#) du code de l'urbanisme, qui liste les cas de compétence générale de l'Etat en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, pour y intégrer les projets portés par la SNCF, devenue société anonyme au 1er janvier 2020.

L'autorité administrative de l'Etat est ainsi compétente pour se prononcer sur les projets portant sur : « g) Les travaux, constructions et installations réalisés par la société SNCF Réseau mentionnée à l'article [L. 2111-9](#) du code des transports et sa filiale mentionnée au 5° de cet article dans le cadre des missions de service public qui leur sont confiées par le même article. »

Sommaire

Édito	1
Actualités	1
Jurisprudence	2
Dossier du mois :	5

- La mise en oeuvre de la procédure intégrée pour le logement sur le terrain : l'exemple de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Croix de fer à Cahors (46).



Cette lettre a été réalisée avec
les contributions des bureaux
QV3, QV4 et QV5.

La filiale mentionnée au 5° de l'article [L. 2111-9](#) du code des transports est chargée de la gestion unifiée des gares de voyageurs. Il s'ensuit que les travaux de construction, de rénovation ou d'extension des gares relèvent de la compétence de l'Etat. Il est précisé que

Publication du décret n° [2020-78](#) du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et de l'[arrêté du 31 janvier 2020](#) modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Les plans locaux d'urbanisme peuvent définir des règles selon 5 destinations dont la destination « commerce et activités de service », et 20 sous-destinations, dont la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ». Il apparaît nécessaire, principalement dans les stations

Publication de deux nouvelles fiches annexes à la circulaire montagne sur le web

Deux fiches annexes à l'[instruction du gouvernement du 12 octobre 2018](#) relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme ont été publiées sur le [site Internet](#) du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Il s'agit

dès lors que l'article [R. 422-2](#) n'a pas été complété, cette compétence est en principe exercée par le maire.

balnéaires et de montagne, de mieux distinguer les types d'hébergement hôteliers et touristiques selon leur nature. Pour ce faire, le décret n° [2020-78](#) du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu introduit désormais une distinction entre les hôtels et les autres hébergements touristiques permettant aux plans locaux d'urbanisme de définir des règles différenciées entre ces différentes constructions. Le décret est accompagné d'un [arrêté du 31 janvier 2020](#) modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu définissant ces deux nouvelles sous-destinations.

de la [fiche 10](#) portant sur le régime applicable aux chalets d'alpage et aux bâtiments d'estive ainsi que de la [fiche 11](#) relative à l'adaptation des règles de construction et d'urbanisme en zone de montagne.

Jurisprudence

Loi ELAN – Antennes de radiotéléphonie mobile – Expérimentation – Question prioritaire de constitutionnalité :

Le Conseil d'Etat a été saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) dirigée contre l'article 222 de la loi n°[2018-1021](#) du 23 novembre 2018 (loi ELAN) qui prévoit, à titre expérimental, que « les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées ».

Le Conseil d'Etat a rejeté cette QPC et ne l'a pas transmise au Conseil Constitutionnel. Il a retenu que si

ces dispositions interdisent à l'autorité administrative de revenir sur une décision illégale dont elle serait l'auteur, la seule invocation du « principe de légalité des actes administratifs » ne permet pas de caractériser une atteinte à un droit ou une liberté au sens de l'[article 61-1](#) de la Constitution. De même, l'[article 37-1](#) de la Constitution, selon lequel « la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental » et dont la méconnaissance a également été invoquée, n'est pas au nombre des droits et libertés garantis par la Constitution (CE, 11 décembre 2019, n°[434741](#)).

Mur de clôtures – Conditions d'application des règles du PLU édictées spécifiquement pour régir les clôtures :

Le Conseil d'Etat est venu préciser le champ d'application des dispositions du règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) édictées spécifiquement pour régir les clôtures. Il énonce que ces règles spécifiques sont applicables aux clôtures qui prennent la forme d'un mur. En revanche,

il précise qu'un mur incorporé à une construction, alors même qu'il a la fonction de clore ou limiter l'accès à son terrain d'assiette, est soumis à l'ensemble des règles du PLU applicables aux constructions (CE, 18 décembre 2019, n°[421644](#)).

Taxe d'aménagement – Abattements pour les logements sociaux et les 100 premiers m² des locaux d'habitation (art. L. 331-12 du code de l'urbanisme) – Cumul de ces abattements – Application à des locaux différents, y compris au sein d'une même construction :

L'article [L.331-12](#) du code de l'urbanisme prévoit, pour le calcul de la taxe d'aménagement, des abattements pour les logements sociaux (1°) et pour les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation (2°). Le Conseil d'Etat retient qu'en vertu de cet article, les abattements

prévus au 1° et au 2° ne sauraient se cumuler pour les mêmes locaux. En revanche, ils sont susceptibles d'être appliqués à des locaux différents, chacun pour ce qui le concerne, quand bien même la construction de ces différents locaux a fait l'objet d'un unique permis de construire (CE, 19 décembre 2019, n°[419800](#)).

Formulaire Cerfa 1597 – Etablissement recevant du public – Nécessité d'y traduire l'ensemble des prescriptions fixées par arrêté :

Par un arrêt du 13 novembre 2019, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté du 23 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 15 décembre 2014 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles [L.111-7-5](#), [L.111-8](#) et [L.122-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

Cet arrêté du 23 juillet 2018 a notamment créé un formulaire Cerfa 1597 intitulé « dossier simplifié de demande de mise aux normes accessibilité pour un établissement recevant du public de 5ème catégorie et de type M ou N et les locaux des professions libérales – demande d'autorisation de travaux et/ou d'aménagement et d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée ».

Le juge a remarqué qu'il ressortait de la comparaison entre les termes de ce formulaire et l'ensemble des prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 8 décembre 2014 que

le formulaire, qui invite le demandeur à circonscrire son « état des lieux » d'accessibilité aux seuls sept « points clés de l'accessibilité », à adresser une attestation d'accessibilité à l'administration dès l'instant que son établissement est conforme à ces sept « points clés » et, dans le cas contraire, à ne poursuivre la procédure, par d'éventuelles demandes de dérogation et demande d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée, qu'au regard de ces sept « points clés », ne reprend que de manière très incomplète les obligations résultant de l'arrêté du 8 décembre 2014.

Faute de traduire l'ensemble des prescriptions fixées par l'arrêté du 8 décembre 2014 et de permettre ainsi à ses utilisateurs de s'assurer qu'ils satisfont à l'ensemble de leurs obligations, le Conseil d'Etat a estimé que les termes du formulaire litigieux relatifs aux « points clés de l'accessibilité » méconnaissent les dispositions des articles [L.111-7](#), [L.111-7-3](#) et [R.111-19-7](#) du code de la construction et de l'habitation (CE, 13 novembre 2019, n°[425543](#)). Il en a donc prononcé l'annulation totale.

Erreur matérielle dans un PLU – Procédure de modification simplifiée :

Il résulte de l'article [L. 123-13-3](#) du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige que le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation

d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage. Par ailleurs, il est nécessaire que cette malfaçon conduise à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable (CE, 31 janvier 2020, n°[416364](#)).

Lotissement – Possibilité d'inclure des lots non destinés à être bâtis dans le périmètre du lotissement :

Une opération d'aménagement ayant pour effet la division d'une propriété foncière en plusieurs lots constitue un lotissement, au sens de l'article [L. 442-1](#) du code de l'urbanisme, s'il est prévu d'implanter des bâtiments sur l'un au moins de ces lots. Cette opération doit respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme et les documents locaux d'urbanisme.

Par conséquent, il appartient à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité lorsque, compte

tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, le projet de lotissement prévoit l'implantation de constructions dont la conformité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

Toutefois, le fait que certains lots ne soient pas destinés à accueillir des constructions ne fait pas obstacle, par lui-même, à la réalisation d'une opération de lotissement incluant ces lots, dès lors que leur inclusion est nécessaire à la cohérence d'ensemble de l'opération et que la réglementation qui leur est applicable est respectée (CE, 30 janvier 2020, n°[419837](#)).

Autorisation d'exploitation commerciale – Une décision de la CNAC relative à un projet dont le permis de construire a été délivré avant le 15 février 2015 est un acte faisant grief et susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif :

Il résulte du premier alinéa de l'article [L. 425-4](#) du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 39 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, et de l'article 6 du décret n°2015-165 du 12 février 2015 que lorsqu'un projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant la date d'entrée en vigueur de l'article 39 de la loi du 18 juin 2014, soit le 15 février 2015, ni ce permis, ni les permis de construire modificatifs délivrés le cas échéant

après cette date compte tenu de l'évolution du projet de construction, ne tiennent lieu d'autorisation d'exploitation commerciale.

Par conséquent, de tels permis de construire modificatifs n'ont pas à être soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou, le cas échéant, à la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

Dans ce cas, toute décision de la CNAC bien que prise après le 15 février 2015, relative à un projet dont le permis de construire a été délivré avant le 15 février 2015, revêt, quand bien même des permis modificatifs auraient été délivrés après cette date, le caractère non d'un avis, mais d'un acte faisant grief, susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif (CE, 27 janvier 2020, n°[422287](#)).

Recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager – Intérêt à agir – La situation de voisin immédiat ne suffit pas à justifier de cet intérêt :

Il résulte de l'article [L.600-1-2](#) du code de l'urbanisme qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir. Pour ceci, il doit faire état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain

des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat, justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

Les sociétés requérantes propriétaires, d'une part, d'un terrain non construit situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet litigieux, d'autre part, d'un équipement commercial situé à moins de 150 mètres de ce terrain, ne peuvent être regardées comme des voisines immédiates du projet. De plus, en se bornant à faire valoir la proximité de leurs terrains et les nuisances susceptibles d'être causées par le projet, sans apporter d'éléments suffisamment précis de nature à établir qu'il en résulterait une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, sur lesquelles elles n'ont apporté aucune précision, ces sociétés ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité à demander l'annulation du permis de construire litigieux (CE, 27 janvier 2020, n°[423529](#)).

Mise en œuvre de la procédure intégrée pour le logement : l'exemple de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Croix de Fer à Cahors (46)

Un an après la présentation des différentes procédures intégrées¹, URBA-INFO vous présente un cas concret de mise en œuvre de la procédure intégrée pour le logement (PIL).

L'opération de démolition-reconstruction entreprise à

Cahors rappelle tout l'intérêt de s'approprier cet outil d'aménagement pour donner un coup d'accélérateur à la construction. Après la présentation de l'opération, vous trouverez dans ce dossier le témoignage de Jérôme Filippini, préfet du Lot jusqu'en janvier 2020

1. Présentation de l'opération

La procédure intégrée pour le logement (PIL), instituée par ordonnance en 2013, a pour objectif d'accélérer les projets de construction. Elle permet, en une seule procédure et une seule enquête publique, de mettre en compatibilité un PLU et d'adapter les documents de rang supérieur tels qu'un plan de prévention du risque inondation (PPRI). Cette démarche de simplification permet de réduire les délais de procédure pour des projets d'intérêt général comprenant la production de logements sociaux.

La communauté d'agglomération de Cahors, la ville de Cahors, l'office public départemental Lot Habitat, le département, délégataire des aides à la pierre et l'État se sont engagés dans une démarche partenariale pour rendre possible le renouvellement urbain du quartier de la « Croix de Fer » situé entre un relief accidenté et la rivière Lot, en zone inondable réglementée par le PPRI approuvé en 2004.

Malgré cette situation de départ peu favorable, et après la démolition des bâtiments, la première pierre de la nouvelle résidence « Daniel MAURY » (ancien président de Lot Habitat) a été posée le 21 octobre 2019.

1.1 *Le constat et la solution : la PIL*

Construite en 1965, la cité d'habitat social « Rivière de Labéraudie » était devenue le symbole de la dégradation de l'image de ce quartier qui a beaucoup évolué au cours des 20 dernières années à la faveur du développement de la zone commerciale toute proche.

Partie d'un projet de restructuration lourde des bâtiments existants, la réflexion s'est élargie à l'échelle du quartier dans le cadre d'une étude urbaine pré-opérationnelle qui a intégré les dimensions cadre de vie, environnement, mobilité, services/équipements/commerce. Cette étude a conduit à la définition d'un schéma directeur d'aménagement.

Le projet initial s'inscrivait dans les contraintes du PPRI. Le secteur étant classé en zone urbanisée soumise à un aléa fort, l'évolution du bâti existant était fortement contrainte et toute construction nouvelle, même après démolition, y était interdite. De ce fait, il était prévu la démolition d'un bâtiment et la conservation de l'enveloppe de deux autres. Cependant, ces contraintes s'avéraient fortement pénalisantes pour le projet en termes de qualité urbaine, de confort d'habiter et de coût. Sans le soutien de l'agence nationale de rénovation urbaine (aucun des quartiers de Cahors n'est éligible), l'équilibre financier de l'opération de requalification était compromis. La solution la plus satisfaisante du point de vue qualitatif et financier passait par une démolition/reconstruction complète des bâtiments concernés. Celle-ci permettait également de proposer une réponse architecturale prenant en compte le risque inondation dans une logique de réduction de la vulnérabilité.

Ce constat et l'opportunité de mettre en œuvre la PIL ont conduit à la co-construction d'un projet plus ambitieux qui répond aux enjeux de renouvellement urbain du quartier et apporte une réponse plus satisfaisante au risque d'inondation en réduisant la vulnérabilité des personnes et des biens et en améliorant les conditions d'écoulement des eaux en cas de crue.

1.2 *Un projet qui réduit l'exposition au risque*

Un concours de maîtrise d'œuvre a permis de sélectionner un groupement d'architectes. Les trois bâtiments d'origine, sur socles pleins dont deux orientés perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, comportaient 54 logements, majoritairement des T4-T5. Ils seront remplacés par un bâtiment mixte en R+3 (commerces et logements) reposant sur vide-sanitaire ouvert dans la zone d'aléa le plus faible, et 11 plots de taille réduite en R+3 reposant sur des piliers et murs

¹ Voir les URBA-INFO de février et de mars 2019.

porteurs entièrement ouverts avec stationnement au niveau du terrain naturel sous les logements. Aucun premier niveau de plancher utile ne sera implanté en dessous de la cote de référence du PPRI. Ces dispositions permettent de réduire l'emprise au sol des constructions de 80 % par rapport à la situation initiale.

Les 69 nouveaux logements seront très majoritairement composés de T2 et T3, avec une qualité de confort notamment thermique et acoustique incomparable avec le premier projet de requalification. Le coût total de l'opération est de 10,6 M€. Le plan de financement comprend près d'1 M€ de subventions, 8,7 M€ de prêts et 850 k€ de fonds propres.

1.3 Un délai de procédure maîtrisé

Après une phase technique, administrative et juridique de mise au point de l'adaptation du PPRI et de mise en compatibilité du PLU de Cahors, la procédure a été officiellement enclenchée par arrêté préfectoral du 21 juillet 2017. L'enquête publique s'est déroulée du 27 février au 30 mars 2018. Le commissaire enquêteur a rendu

un avis favorable le 18 avril 2018 et l'arrêté préfectoral approuvant à la fois l'adaptation du PPRI et la mise en compatibilité du PLU a été signé le 20 juillet 2018 soit 12 mois de procédure.

1.4 Le rôle de l'État

La PIL comprenant une adaptation du PPRI, le processus a été piloté par l'État. La DDT a mobilisé ses ressources (planification, risques naturels, habitat, architecte conseil, police de l'eau, procédure d'enquête publique) et a constitué une équipe projet associant tous les acteurs (intercommunalité, ville, bailleur social, maîtrise d'œuvre, délégataire des aides à la pierre). Ces travaux ont été indispensables à la bonne prise en compte de tous les enjeux et ont permis de trouver les solutions les plus pertinentes pour améliorer la qualité urbaine du quartier, créer une offre nouvelle de logements de qualité adaptée aux besoins, et réduire la vulnérabilité au risque d'inondation.

2. Interview de Monsieur Jérôme Filippini, préfet du Lot :

S'agissant de l'opération de Cahors, quel était l'intérêt d'utiliser la PIL ?

Cette procédure avait, pour le cas de Cahors, un très grand intérêt qui consistait à sortir de deux impasses. Il n'était pas possible de faire une opération de démolition-reconstruction de cette résidence sociale ancienne pour des raisons liées au risque inondation, et il n'était pas possible de réviser le document d'urbanisme séparément du PPRI. Ainsi, la procédure créée par l'ordonnance de 2013 nous a permis de conduire dans un temps très limité les deux procédures et de sortir d'une aporie puisque la dégradation de cette résidence qui avait été certes rénovée mais datait des années 60 était vraiment problématique.



Cette opération aurait-elle pu aboutir de façon aussi satisfaisante sans cette procédure particulière ?

Assurément non. On ne pouvait pas conduire la rénovation importante qui était nécessaire et surtout procéder à des reconstructions sans conduire de front les révisions de plusieurs documents prescriptifs. On n'y était pas arrivé dans le passé et c'est pour cette raison que l'État dans le Lot a sauté sur l'occasion dès la création de cette procédure par l'ordonnance d'octobre 2013 et a travaillé avec les différents partenaires à sa mise en œuvre, une des premières au niveau national.

Selon vous, quels ont été les facteurs indispensables à la bonne marche du processus ?

Tout d'abord c'est l'intelligence de la procédure elle-même qui permet de faire plusieurs choses en même temps. Ont aussi été déterminants le partenariat étroit et la bonne confiance entre plusieurs acteurs, c'est-à-dire le bailleur social propriétaire Lot Habitat, la Ville de Cahors, la communauté d'agglomération et bien sûr les services de l'État. Il y avait eu un diagnostic socio-urbain une dizaine d'années avant dans le cadre de la préparation du programme local de l'habitat du Grand Cahors, cela avait aidé à savoir ce que l'on voulait faire. Il y a eu une étude pré-opérationnelle pour le réaménagement du quartier qui a permis de définir un

schéma directeur d'aménagement. Tout ça a convergé et il est sûr que nous n'aurions pas pu le faire, nous État, s'il n'y avait pas eu cette anticipation et cette bonne volonté des acteurs.

Ensuite, il y a eu le facteur temps, et je trouve ça remarquable. Entre l'arrêté de ma prédécesseuse de juillet 2017, qui a ouvert la procédure, et l'arrêté d'approbation de la PIL que j'ai pris en juillet 2018, il s'est écoulé une année. Dans un dossier sur lequel on ne savait pas trop quoi faire depuis une dizaine d'années, et peu de temps après l'adoption de la procédure intégrée pour le logement, on est arrivé à agir rapidement. Depuis, les travaux sont engagés, nous avons posé la première pierre le 21 octobre 2019, les habitants voient concrètement les réalisations qui s'annoncent. En termes d'objectifs, on arrive à concilier beaucoup d'éléments importants : la rénovation d'un ensemble avec la suppression de logements qui n'étaient plus adaptés, notamment trop grands, des T4 et des T5 qui ne convenaient plus ; grâce à cette opération de démolition reconstruction, la création de plusieurs petits ensembles R+3 avec des logements d'une taille plus adaptée aux ménages d'aujourd'hui. Ça, c'est le premier objectif, d'habitat. Il y a aussi un objectif d'urbanisme avec cette résidence qui marque une liaison intéressante entre l'une des rares zones commerciales de Cahors et l'espace très patrimonial du pont Valentré, à un endroit où l'on fait à la fois de la requalification urbaine et de la liaison intelligente

en termes de circulation, d'aménagement d'espaces collectifs. Enfin, tout cela se fait en plus en diminuant globalement le risque inondation puisque l'on réduit les emprises au sol des bâtiments, on facilite l'écoulement des eaux. Pour le dire de façon directe, cette PIL c'est tout bon, ça coche toutes les cases !

Quels enseignements tirez-vous de sa mise en œuvre ?

Quand on invente au niveau national des dispositifs intelligents et qu'on a sur le terrain des acteurs bien mobilisés et bien coordonnés pour le faire, on peut arriver à accomplir des choses très positives. Je recommande à tous nos collègues des services de l'État confrontés à ce type de conflit de prescriptions de regarder de près cette procédure et de s'en emparer pour s'en servir. Il y a bien sûr un certain nombre de conditions de succès à réunir. Il faut notamment disposer au niveau local de services techniques de l'État capables d'intervenir, et je veux au passage saluer l'excellence des équipes de la DDT du Lot sans laquelle on ne serait pas arrivé à cette performance.

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :
qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr