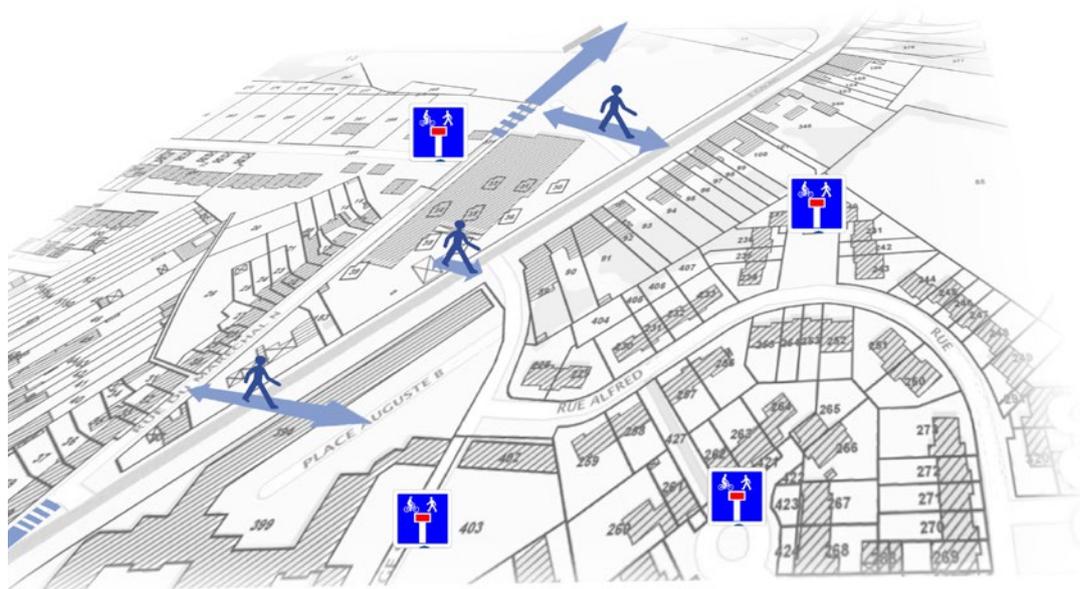


## Les outils fonciers pour rétablir les continuités piétonnes

*La série de fiches « Favoriser la marche » vise à promouvoir ce mode de déplacement vertueux pour l'environnement et la santé en donnant une information rapide aux collectivités et aux aménageurs de l'espace public.*

Le développement de la marche en ville nécessite d'assurer la continuité des cheminements piétons. Afin d'avoir une vision globale et pouvoir élaborer un programme d'action, il est souhaitable de réaliser un recensement des ruptures sur le territoire communal. Il convient ensuite de définir les modalités à suivre pour le rétablissement de chaque continuité piétonne, qu'il s'agisse de petits travaux, de négociations, ou de procédures juridiques comme de profiter d'une opportunité foncière.

Cette fiche-outil décrit quelques leviers à disposition des élus locaux pour agir concrètement sur l'amélioration des continuités piétonnes.



# Les coupures urbaines: un frein majeur pour le développement de la marche

Les piétons rencontrent souvent des obstacles qui rendent le moindre parcours contraignant. La discontinuité des cheminements piétons, caractérisée par des effets de coupures et des obstacles, est un véritable frein au développement de la marche. Détours, délais et dénivelés sont préjudiciables à la compétitivité de la marche comme mode de déplacement, favorisant les reports modaux, notamment vers la voiture. Rendre plus fine la trame viaire pour les piétons est une condition indispensable pour la "marchabilité" des villes.

## La notion de coupure

« Une coupure urbaine est un obstacle physique ou psychologique compliquant les déplacements de proximité des piétons ou des cyclistes... » [Frédéric Héran, économiste et urbaniste, maître de conférences à l'Université de Lille 1 ]

On distingue deux formes de coupures physiques: linéaires et surfaciques. Les coupures linéaires se caractérisent par les autoroutes et les voies rapides urbaines, ainsi que d'autres voies difficiles à traverser pour diverses raisons (trafic, nombre de voies, vitesse) auxquelles s'ajoutent les voies ferrées, et l'ensemble des voies d'eau seulement franchissables par des ponts et des passerelles.

Les coupures surfaciques ont des emprises foncières variables. Elles correspondent à des îlots bâtis ou non de grande dimension, non ouverts à la traversée à pied qui peuvent être dédiés à une activité industrielle ou tertiaire comme, par exemple un établissement d'enseignement, un site industriel, un hôpital, un cimetière. Ces îlots qui ne peuvent être traversés distendent le maillage des cheminements. Lorsqu'ils sont fermés au moyen de grilles ou de murs, de manière ponctuelle ou continue, ces emprises deviennent quasiment hermétiques et contraignent les piétons à réaliser des détours importants. La résidentialisation d'îlots amplifie le phénomène: certaines copropriétés ferment les accès à des espaces semi-publics, comme des cours d'immeubles traversantes, ou des entrées de lotissements.

On peut également ajouter à ces coupures des effets psychologiques qui poussent les piétons à modifier leur itinéraire: contourner un quartier peu sûr, délaissier une rue lorsque les trottoirs sont trop étroits, mal revêtus ou occupés par d'autres usages (stationnement gênant, poubelles, pancartes).

## Pourquoi rétablir les continuités piétonnes

Du fait de sa faible vitesse, le piéton se déplace au plus court et sur de courtes distances. En règle générale, 800 m est la distance moyenne parcourue à pied par le piéton. Dans les études, c'est souvent un rayon de 500 m autour d'un pôle générateur qui est indiqué pour la prise en compte de la marche. Pour se rendre d'un point à un autre, le piéton accepte difficilement de devoir faire un détour pour contourner une coupure qu'elle soit linéaire ou surfacique. Il est donc primordial de prendre en compte ces contraintes dans le cadre d'une restructuration urbaine ou de l'aménagement de nouveaux quartiers en valorisant ou en créant des ouvertures pour réaliser un maillage viaire cohérent au quartier et à la ville. La création d'un nouveau quartier peut en effet être l'occasion de désenclaver tout un secteur et permettre aux habitants d'accéder plus facilement à pied aux quartiers limitrophes. L'intégration des modes actifs dans les documents de planification comme les SCoT ou les PLU (voir fiche n° 5) est indispensable à cette prise en compte.

Pour les quartiers existants, faisant l'objet d'aucune restructuration, ce sera le recensement des ruptures de cheminements qui permettra d'identifier les ruptures et après étude, précisera la manière de les traiter.

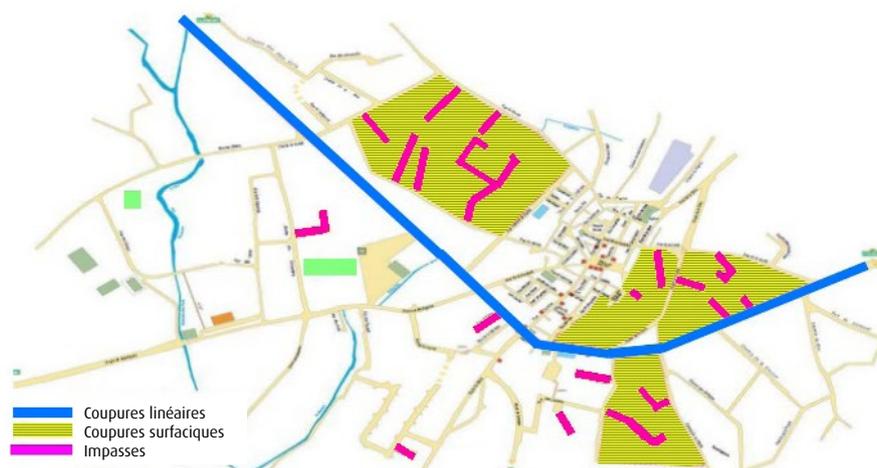
Les traitements possibles sont très variés. Ils peuvent concerner l'espace public et être traités par la création de petits aménagements de sécurité, l'agrandissement de trottoirs, la création d'une entrée supplémentaire dans un parc ou la création d'une passerelle. Mais, ils peuvent aussi concerner un espace privé et dans cette situation, le traitement sera plus complexe selon le cas à traiter.

La collectivité devra trouver une solution appropriée avec le ou les propriétaires concernés. Pour gérer ces derniers cas de figures, différents outils de maîtrise foncière, d'acquisition ou de droit d'usage

peuvent être mis en œuvre. L'objectif de cette fiche est de présenter ces différents outils en précisant dans quel cas les utiliser et en définissant leurs avantages et inconvénients.

### Exemple ■ Diagnostic communal

L'ancien PLU de la commune démontre que des lotissements organisés en impasse peuvent générer des coupures surfaciques très importantes défavorables au développement de la marche. La route principale qui traverse le bourg crée également une coupure linéaire.



Source : Cerema – Une voirie pour tous

## Les différents outils pour préserver et rétablir les continuités piétonnes

### Outils de maîtrise foncière via les documents d'urbanisme

#### ■ Les emplacements réservés dans le PLU

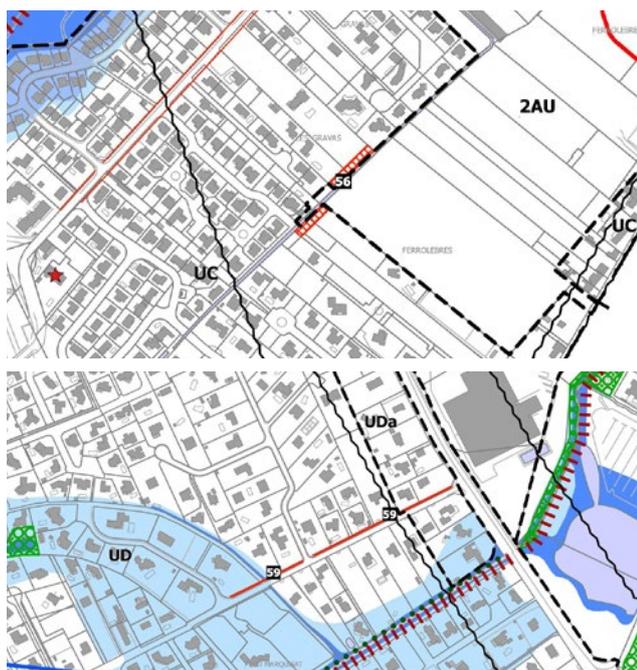
Créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, les emplacements réservés sont des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des espaces publics à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. L'article L151-41 du code de l'urbanisme prescrit qu'un emplacement peut être réservé pour recevoir des voies publiques (routes, rues, chemins) dont le tracé et les caractéristiques sont précisés par le PLU. Une commune peut donc tout à fait prévoir un emplacement réservé sur un terrain privé en vue de préserver une continuité piétonne et d'étendre le maillage du réseau viaire

en modes actifs. L'emplacement réservé permet à la collectivité d'interdire ou de limiter la construction d'ouvrages sur ces emprises de façon à préserver ou prévoir leur aménagement en voie réservée aux piétons. À noter qu'avant la création de tout l'équipement prévu par un emplacement réservé, la collectivité bénéficiaire doit acquérir le bien réservé. Elle a l'opportunité d'acquérir ce bien au moment d'une mutation foncière. Elle l'acquiert alors au prix de vente convenu par négociation entre le vendeur et l'acheteur. Aussi, tout propriétaire ayant un bien dans un emplacement réservé peut exiger, par l'application du droit de délaissement, que le bénéficiaire en fasse acquisition.

## Exemple ■ PLU de la commune de Tournefeuille

Cet exemple de diagnostic communal démontre que des lotissements organisés en impasse peuvent L'ancien PLU de la commune de Tournefeuille prévoyait plusieurs emplacements réservés pour la création de chemins piétons et cyclables, dont l'aménagement d'une continuité piétonne vers le quartier Ferro-Lèbres ainsi que plusieurs accès piéton-vélo vers la Ramée et le centre-ville. Le PLUi-H approuvé en avril 2019 a conservé ces emplacements au bénéfice de Toulouse Métropole.

Deux extraits du plan de zone du PLU de Tournefeuille. L'emplacement réservé n°56 permettra l'aménagement d'une continuité piétonne dans le quartier Ferro-Lèbres. L'emplacement réservé n°59 est prévu pour élargir un trottoir



## ■ L'alignement

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel. Il constitue pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen juridique d'élargissement et de modernisation de celle-ci et surtout de protection contre les empiètements des propriétés riveraines. Le plan d'alignement a pour effet d'entraîner le rattachement à la voie, des terrains inclus dans les limites qu'il fixe, mais la prise de possession diffère selon qu'il s'agit de terrains nus ou de terrains bâtis.

L'alignement est opposable aux tiers et doit obligatoirement être reporté au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique pour le rester.

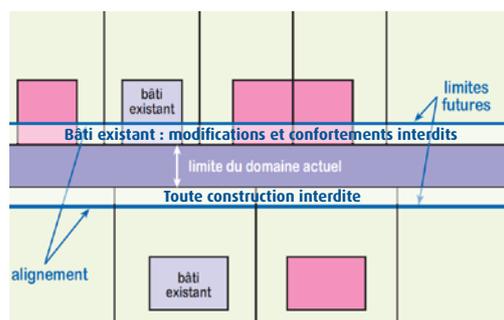
Cet outil peut être utilisé pour préserver voire imposer une largeur suffisante de trottoir le long d'une voie.

Un alignement sur un terrain nu entraîne le classement immédiat dans le domaine public de la collectivité propriétaire de la voie. Une indemnité devra alors être versée au propriétaire.

Pour les parties bâties (bâtiment ou mur) le transfert n'est pas immédiat. La collectivité devra attendre la démolition des biens (vétusté ou démolition volontaire du propriétaire).

En attendant, le propriétaire ne pourra entreprendre aucune nouvelle construction et aucuns travaux confortatifs sur le bâtiment ou le mur. L'indemnité due au propriétaire ne porte que sur le terrain nu.

## Exemple ■ Alignement permettant l'élargissement du domaine public en vue d'élargir ou de créer des trottoirs



## Pour en savoir plus

[www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/gestion-du-domaine-public-routier-gdpr](http://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/gestion-du-domaine-public-routier-gdpr) (fiche Cerema sur l'alignement mise à jour en 2018)

## Outils d'acquisition

Plusieurs procédures peuvent être utilisées par les collectivités publiques pour acquérir ou utiliser des terrains jugés nécessaires à la réalisation des projets et opérations d'intérêt général, comme le rétablissement de continuités piétonnes.

### **La négociation à l'amiable**

Avant toute chose, la négociation à l'amiable s'impose si la collectivité veut rétablir une continuité piétonne sur le domaine d'une personne privée. Celle-ci peut déboucher sur une cession amiable, un échange ou la mise en place d'une servitude. C'est dans le cadre de la négociation que la collectivité peut :

- proposer de prendre en charge la reconstitution des limites séparatives (travaux, type de matériaux et/ou de végétaux voire entretien) ;
- définir les modalités de gestion du passage pour assurer la sécurité et la quiétude des riverains (éclairage, mobiliers urbains type portillon avec horaires d'ouverture, potelet, barrière, barrières anti deux roues motorisées...).

### ■ La cession amiable

La cession amiable s'obtient lorsque la collectivité négocie avec le propriétaire d'un terrain afin de l'acquérir à l'amiable. L'article L1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « Les personnes publiques mentionnées à l'article L1 acquièrent à l'amiable des biens et des droits, à caractère mobilier ou immobilier. Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du droit civil. ».

Cette solution est très souvent mieux vécue par le propriétaire qui peut alors vendre son bien à un prix négocié et non pas imposé comme lors d'une procédure d'expropriation. La collectivité qui se porte acquéreur devra respecter les règles de droit privé qui entourent la vente d'immeubles.

### ■ L'échange

L'échange est un contrat essentiellement gratuit par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre et s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente. Une collectivité souhaitant rétablir une continuité piétonne peut recourir à l'échange pour acquérir le

foncier nécessaire. Ce mécanisme est peu utilisé par les porteurs de projet mais pourrait l'être par les collectivités qui bénéficient de réserves foncières préexistantes, et qui n'auront donc pas à engager de dépenses supplémentaires.

La collectivité dispose de plusieurs leviers pour négocier le prix d'un terrain ou une partie de terrain dans le but de rétablir une continuité piétonne: le prix de vente du bien peut être négocié en fonction de la valorisation économique qui en est faite. La valeur d'achat d'un bout de terrain pour créer un cheminement doux s'apparente au prix du terrain pour un équipement public et peut être minorée par rapport au prix d'un terrain constructible.

À noter que la concertation avec l'ensemble des riverains est importante. Le fait de montrer que l'ouverture d'un passage fait partie d'une stratégie globale est également important pour convaincre de l'intérêt public de la démarche et de l'acceptabilité des propriétaires (principe d'équité).

### ■ Le droit de préemption

Le droit de préemption urbain (DPU) peut être utilisé par les collectivités pour assurer les continuités piétonnes. Il permet de mettre en œuvre une politique d'aménagement urbain en faisant l'acquisition prioritaire de biens immobiliers en voie d'aliénation, mais peut également être utilisé dans le cadre d'une politique de développement des mobilités actives. Le DPU est un moyen d'acquisition qui peut être exercé en vue de la réalisation d'actions ou de projets d'aménagements urbains respectant l'intérêt général dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien. Selon les articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme, il peut être justifié par une optique de projet urbain ou de renouvellement urbain, dans lesquels des actions en faveur de la mobilité piétonne peuvent trouver leur place.

Le DPU est un outil pouvant être mis en place dans un périmètre défini au sein d'une commune ou d'un EPCI. Dans ce périmètre, la collectivité est informée de la vente d'un bien à la réception d'une demande d'intention d'aliéner (DIA). Elle a alors deux mois pour faire valoir son droit de préemption: le prix d'acquisition sera alors celui du prix de vente. Ce droit implique donc que la collectivité dispose des fonds nécessaires à cet achat, bien qu'elle ne soit pas tenue d'acquérir le bien.

### Exemple ■ Commune de Ludres

La commune de Ludres (54) a fait valoir son droit de préemption sur une parcelle en 2008 pour préserver un sentier très emprunté par les habitants entre la rue Prétot et la rue de l'église. Le fond de cette parcelle était également défini en emplacement réservé dans le PLU afin de préserver le cheminement. L'acquisition s'est faite au prix de vente, à hauteur de 7euros/m<sup>2</sup> soit environ 245 euros.

Source : ville de Ludres



Elle doit, en principe, acquérir l'ensemble du bien en vente alors qu'elle ne peut être intéressée que par une partie du terrain. Elle peut cependant utiliser le DPU pour négocier à l'amiable avec l'acheteur ou le vendeur la partie du terrain l'intéressant et laisser le reste à l'acheteur pressenti.

La collectivité ne peut acquérir le bien que lorsque le propriétaire décide de le vendre. Le DPU ne donne pas la possibilité à la commune de choisir le moment de l'acquisition, contrairement à des procédures d'expropriation. Il donne lieu à des acquisitions éparées au gré des mises en vente sur le marché, mais cet outil peut participer à une politique de maîtrise foncière de long terme au bénéfice des modes actifs.

#### Pour en savoir plus

<http://outil2amenagement.cerema.fr/dpu-droit-de-preemption-urbain-r338.html>

#### ■ L'expropriation pour cause d'utilité publique

Lorsque l'accord amiable est impossible, le porteur de projet n'a parfois pas d'autre choix que de recourir à une procédure d'expropriation pour acquérir un bien afin de rétablir une continuité piétonne.

L'expropriation administrative pour cause d'utilité publique est une disposition du droit français permettant à l'acquéreur de forcer un possesseur à céder son bien contre son gré pour réaliser une opération d'aménagement. La déclaration d'utilité publique (DUP) est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Cette enquête doit durer au moins un mois et peut s'appuyer sur une étude d'impact.

L'expropriation administrative ne peut être légale que si elle est effectuée pour des raisons d'utilité publique. Aucun texte ne définit les critères de l'utilité publique, le juge administratif a de ce fait un large pouvoir d'appréciation qui lui permet d'en déterminer les contours. Le rétablissement ou la création d'une continuité en mobilité active peut entrer dans ce cadre mais doit cependant être motivée. Différents motifs peuvent justifier l'intérêt public de ce rétablissement comme :

- la démonstration que l'opération fait partie d'une stratégie d'ensemble sur le territoire ;
- la démonstration de l'intérêt de l'aménagement pour éviter aux piétons de faire un long détour ;
- l'intérêt du cheminement pour désenclaver tout un quartier excentré du centre-ville ;
- la mise en sécurité d'une population vulnérable (personnes âgées, écoliers).

Lors d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le juge applique le principe dit du bilan « coûts avantages ». Les inconvénients nés de l'expropriation ne doivent pas être excessifs par rapport aux avantages. De fait, l'expropriation pour cause d'utilité publique aboutit dans la plupart des cas, le juge n'annule que rarement des procédures d'expropriation sur le fondement de ce principe. L'indemnisation se fonde sur la valeur du bien, elle est fixée par le juge de l'expropriation.

#### Pour en savoir plus

<http://outil2amenagement.cerema.fr/expropriation-pour-cause-d-utilite-publique-r340.html>

## Exemple ■ Plaine Commune

L'établissement public territorial Plaine Commune a lancé en 2010 le projet d'aménagement du quartier des Quatre Routes à la Courneuve. Cette opération de requalification urbaine s'inscrit au sein de l'une des polarités de la ville, nœud de transports urbains, pôle commercial et rassemblant des équipements publics. Elle avait notamment pour but de réenclencher une requalification urbaine et créer les conditions d'une attractivité économique en réattribuant aux différents modes de déplacement des espaces publics renouvelés. Cela devait permettre notamment de lutter contre le stationnement sauvage qui provoque un fort encombrement spatial et entraîne des difficultés d'usages notamment au détriment des piétons. Le projet soumis à une enquête d'utilité publique en 2013 portait notamment sur la réalisation de logements sur un premier îlot, une place publique devant accueillir le marché et la création d'un square public végétalisé de 1 200 m<sup>2</sup> sur un autre îlot. Ce square multifonctionnel (repos, agrément, déplacements, gestion des eaux pluviales), a également pour but de créer une nouvelle continuité piétonne au cœur de ces nouveaux espaces publics.

Pour permettre sa réalisation et parallèlement à la procédure de DUP, des négociations amiables ont été engagées avec les propriétaires et locataires concernés. Si celles-ci ont permis d'aboutir à un accord avec le propriétaire foncier, la procédure judiciaire a été nécessaire pour fixer les indemnités d'éviction des deux sociétés locataires.

Enfin, un accompagnement a été entrepris pour reloger les deux ménages qui habitaient sur les lieux.



Avant

Source : Sem Plaine Commune Développement



Après

## Outil pérennisant les usages: la servitude de passage

Lorsque la traversée d'un lieu privé est nécessaire pour éviter aux piétons un détour important, il est possible pour une collectivité d'établir une servitude de passage avec les propriétaires de ce lieu. Une convention sera alors établie par un acte notarié. Cette convention devra être publiée à la conservation des hypothèques pour être applicable à l'égard des tiers et notamment d'éventuels nouveaux propriétaires. Elle précisera les limites de la servitude et les modalités d'usage.

En contrepartie, la collectivité peut verser une indemnité au propriétaire ou s'engager à participer à l'entretien du passage. Elle peut également définir des règles de gestion comme la fermeture du passage la nuit.

Pour permettre l'accès direct à un parc public aux habitants, la commune de Ludres (54) a négocié un droit de passage pour le public sur la propriété d'une société immobilière publique.

Les servitudes ont été établies par un acte notarié à l'appui de l'arpentage préalable d'un géomètre. En contrepartie, la commune participe à l'entretien des espaces concernés\*.

\* Délibération du conseil municipal 2008/06-14.



Source : ville de Ludres

# Exemples de cas d'aménagements nécessitant l'usage d'outils fonciers pour rétablir les continuités piétonnes

## Les lotissements en impasses

Entre les années 1980 et 2000, l'aménagement de nombreux lotissements en impasse a produit des zones hermétiques de plus en plus vastes, favorisant ainsi l'usage de mode de déplacements motorisés au détriment de la marche et du vélo. Le rétablissement des continuités piétonnes nécessite en premier lieu de délimiter une bande de terrain suffisamment large pour permettre l'accès d'une zone à une autre du lotissement. Cette bande correspond, la plupart du temps, à des côtés ou des fonds de jardins appartenant aux riverains. Il convient ensuite que la commune acquière cette bande de terrain afin de pouvoir aménager le cheminement.

Le mieux pour l'acquisition de ces bandes de terrain est de négocier avec les riverains et la copropriété du lotissement s'il en existe. Cela permet à la collectivité de se concerter avec les intéressés sur la localisation du cheminement prévu et éventuellement sur ses modalités d'utilisation. Si aucune négociation n'est possible, la commune peut proposer l'établissement d'une convention de servitude de passage (le fait que les riverains restent propriétaires des lieux peut les faire changer d'avis). Aussi, pour préserver ces cheminements, la collectivité peut prévoir des emplacements réservés au PLU.



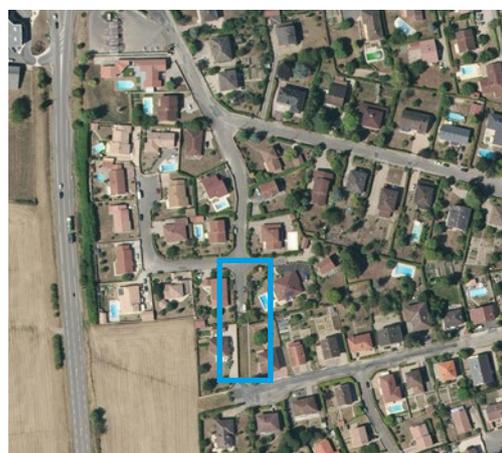
Quand une impasse peut être franchie par les modes actifs, pensez à installer le panneau C13d, les piétons et cyclistes apprécieront.



Le panneau C13c peut aussi être installé si l'itinéraire n'est pas praticable par les cyclistes.

### Exemple ■ Commune de Saint-Denis-lès-Bourgs

À l'occasion de la vente d'une maison riveraine, la commune de Saint-Denis-lès-Bourgs (01) a négocié à l'amiable l'acquisition d'une bande de terrain en vue de son aménagement. Cette ouverture boucle un cheminement nord-sud reliant plusieurs quartiers au centre du village de manière sécurisée et apaisée, tout en évitant les voiries principales.



Source : Géoportail



Source : GoogleMap/Streetview



Source : Cerema

### Exemple ■ zone commerciale du Mathiolan-Peyssilieu à Meyzieu

La zone commerciale du Mathiolan-Peyssilieu situé sur la commune de Meyzieu est bordée d'un grillage infranchissable le long de sa façade est. Afin d'accéder à pied directement à la zone commerciale et ainsi éviter un détour de plusieurs centaines de mètres de long d'un boulevard très circulé, des habitants des lotissements contigus détérioraient le grillage. Aujourd'hui, cette clôture est abattue sur une largeur de quelques mètres permettant une continuité piétonne aux riverains.

Source : Géoportail



Source : Cerema

Grillage retiré donnant un accès direct à la zone commerciale depuis le lotissement contigu.

- Grillage le long de la zone commerciale
- Ouverture du grillage pour rétablissement de la continuité piétonne
- Entrée du centre commercial

## Les parcelles semi-ouvertes

Les zones d'activités, commerciales, artisanales sont souvent des lieux privés ouverts au public. Toutefois, ces zones, parfois très étendues, ne sont souvent accessibles qu'en façade. Dans certains cas, les piétons sont contraints d'effectuer un long contournement pour se rendre d'un quartier à un autre. Compte tenu que la zone en façade d'une parcelle est déjà ouverte au public, la commune peut négocier une simple ouverture de la zone privée par l'arrière des bâtiments. Dans le cadre de la négociation, la commune peut proposer de prendre en charge les travaux nécessaires pour créer l'ouverture de la zone aux piétons. Elle a tout intérêt à veiller à ce que les espaces soient alors bien lisibles pour les piétons, notamment pour sécuriser la traversée de la zone arrière, souvent réservée aux livraisons. En effet, les camions effectuent régulièrement des manœuvres complexes qui rendent le cheminement périlleux pour les piétons. La commune peut également s'engager à réaliser l'entretien de ce cheminement. Si des problématiques de sûreté existent, il est possible d'installer un système de portillon fermé, par exemple la nuit

(horaire à déterminer, par exemple 22h-7h), ou la mise en place d'un système de vidéo protection. Toutes ces modalités devront être formalisées sous la forme d'une convention.

## Les résidences privées fermées

La négociation pour permettre aux piétons de traverser une résidence privée fermée doit généralement se fonder sur un compromis. Le fait de devoir faire traverser les personnes à travers la résidence peut reposer sur un cas particulier comme la mise en sécurité d'enfants allant à l'école, la diminution du trajet pour les personnes âgées (maison de retraite ou résidence pour personnes âgées) qui se rendent vers les commerces et services. Le fait d'identifier des besoins spécifiques permet à la commune de négocier plus facilement l'ouverture au public du domaine privé. Par exemple, les écoliers et les personnes âgées n'ont pas besoin de traverser ce lieu le soir (fermeture des commerces) et la mise en place d'une barrière pour protéger le lieu la nuit peut persuader les copropriétaires. Dans ce cas une servitude de passage reprenant toutes ces modalités pourra être établie.

## Exemple ■ Agglomération lyonnaise

Sur cet exemple de l'agglomération lyonnaise, la juxtaposition des copropriétés fermées créent des coupures alors même que des amorces de cheminements existent. Les piétons, notamment les scolaires, sont obligés d'effectuer des détours pour se rendre aux écoles maternelle et élémentaire.

Par exemple, la promenade plantée nord -qui structure le quartier et les cheminements- se termine par une clôture entourant une copropriété privée. En conséquence, les enfants habitant le quartier sont contraints d'emprunter des cheminements moins sécurisés et moins confortables, avec des trottoirs étroits. Un accord amiable sur l'ouverture de la clôture améliorerait facilement la situation.



- Murs des copropriétés
- - - Clôture de copropriétés
- Promenade végétalisée
- Espace vert de la copropriété
- Périmètre de l'école
- ▶ Entrée de l'école
- - - Trajet pour aller à l'école
- Chemin idéal si la clôture est enlevée



## Exemple ■ Les effets de la résidentialisation

Sur certains territoires, le phénomène de « résidentialisation » a abouti à la clôture d'espaces auparavant semi-publics et traversants. Or le cumul de plusieurs fermetures peut rendre des quartiers entiers hermétiques aux modes actifs. Du jalonnement piétons et cyclistes peut alors être mis en place pour orienter les habitants vers des itinéraires confortables et lisibles.

Lorsque le détour à pied est dissuasif, il est indispensable de retrouver une perméabilité pour les piétons. Des négociations avec les co-propriétaires sont nécessaires pour trouver des compromis (clôture des jardins plutôt que fermeture des ruelles, ouverture à certains moments de la journée) ou des compensations (rétrocession de la voirie, réalisation d'aménagements paysagers).



▲ La fermeture totale de plusieurs résidences crée une coupure surfacique importante pour le piéton

◀ Un accès bloqué par un grillage

Synthèse		Avantages	Inconvénients	Utilisations et recommandations
Outils de maîtrise foncière via les documents d'urbanisme	<b>Emplacements réservés</b>	<p>Permet de localiser dans un document d'urbanisme (PLU ou carte communale) des espaces publics à modifier ou à créer. Par exemple une sente piétonne, une coulée verte, un parc linéaire permettent de créer un futur itinéraire piéton.</p> <p>Dans cette emprise, toute construction est limitée ou interdite afin de préserver l'emplacement et ne pas compromettre l'aménagement futur prévu.</p>	<p>Avant de réaliser tout aménagement sur un emplacement réservé, la collectivité doit acquérir le bien</p> <p>Tout propriétaire ayant un bien dans un emplacement réservé peut exiger que le bénéficiaire en fasse acquisition. La collectivité doit donc disposer de fonds nécessaires.</p>	<p>Procédure simple à mettre en place pour les collectivités ayant un PLU ou une carte communale. Le fait que ces emplacements fassent partie intégrante d'un document d'urbanisme permet à la commune de décider de leur intérêt dans le cadre d'une réflexion d'aménagement globale de son territoire. Les emplacements réservés peuvent être prévus dans le périmètre d'un droit de préemption urbain.</p>
	<b>Alignement</b>	<p>Un alignement sur un terrain nu entraîne le classement immédiat dans le domaine public de la collectivité propriétaire de la voie.</p> <p>Un alignement peut être défini par simple arrêté d'alignement individuel permettant d'intervenir rapidement sur un point particulier.</p> <p>Si le plan d'alignement inclut une construction l'indemnité due au propriétaire ne portera que sur le terrain nu.</p>	<p>La collectivité doit disposer de fonds suffisants pour pouvoir indemniser les propriétaires</p> <p>L'alignement doit obligatoirement être reporté au PLU ou à la carte communale pour rester opposable aux tiers (procédure pouvant être oubliée)</p> <p>Si le plan d'alignement inclut une construction (bâtiment ou mur), le transfert n'est pas immédiat. La collectivité devra attendre la démolition des biens (vétusté ou démolition volontaire du propriétaire)</p>	<p>Procédure permettant de transférer rapidement des terrains nus dans le domaine public et permettant d'interdire tous travaux confortatifs sur une construction frappée par l'alignement.</p>
Outils d'acquisition	<b>Négociation amiable</b>	<p>Mieux vécue par le propriétaire qui peut négocier le prix de vente</p>	<p>La négociation peut prendre du temps et parfois se solder par un échec.</p>	<p>Dans tous les cas, procédure à privilégier dans un premier temps.</p>
	<b>Droit de préemption urbain</b>	<p>Ce droit est un véritable outil de maîtrise foncière pour une collectivité en la rendant prioritaire pour l'acquisition de tout bien mis en vente dans un périmètre défini.</p> <p>La collectivité n'est pas obligée d'acquérir la totalité d'un bien</p> <p>La collectivité a la possibilité de renoncer à cette priorité si le bien ne présente plus d'utilité.</p>	<p>La collectivité doit disposer de fonds pour pouvoir acquérir les biens qui l'intéresse.</p> <p>La collectivité doit attendre que le bien soit mis en vente pour pouvoir l'acquérir.</p>	<p>Procédure simple à mettre en place qui donne à une collectivité une véritable maîtrise foncière. Elle peut aider la collectivité pour l'acquisition de parcelles ou fonds de parcelles permettant de maintenir des continuités piétonnes.</p>
	<b>Expropriation pour cause d'utilité publique</b>	<p>Permet à une collectivité d'acquérir un bien ou une partie d'un bien à défaut d'accord avec un propriétaire</p>	<p>Souvent mal vécue par les propriétaires et difficile à porter politiquement.</p> <p>Procédure assez longue: une déclaration d'utilité publique doit être réalisée au préalable suivie par une procédure judiciaire permettant le transfert de propriété et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.</p>	<p>Procédure à utiliser en dernier recours à défaut de négociation amiable avec un propriétaire. La procédure peut paraître lourde pour l'acquisition d'un fond de parcelle permettant de désenclaver un lotissement. Mais, suite à un recensement des ruptures de continuités piétonnes sur son territoire, et après une procédure de négociation avec les propriétaires, la collectivité peut entamer une procédure d'expropriation globalisant les négociations qui n'ont pas abouti. L'utilité publique sera d'autant plus facile à prouver.</p>
Outil pérennisant les usages	<b>Servitude de passage</b>	<p>Le riverain reste propriétaire de son bien et peut négocier dans le cadre de la convention soit une indemnité soit l'entretien du passage par la collectivité</p>	<p>La collectivité n'est pas propriétaire du bien. Elle doit veiller à ce que la servitude soit bien respectée par le propriétaire</p>	<p>Une convention doit être rédigée pour que la servitude et ses modalités soient bien établies notamment en cas de changement de propriétaire.</p>

## Série de fiches « Favoriser la marche »

- Fiche n° 01 Plan piéton - La Chapelle-Glain
- Fiche n° 02 Mieux accueillir les piétons âgés dans l'espace public - Recommandations d'aménagement
- Fiche n° 03 Les lieux de pause et de repos : éléments essentiels de la marche en ville
- Fiche n° 04 Les sentiers pédestres balisés en ville : L'exemple de Mulhouse Alsace Agglomération
- Fiche n° 05 La prise en compte de la marche dans les documents de planification
- Fiche n° 06 **Les outils fonciers pour rétablir les continuités piétonnes**

### + Pour aller plus loin ●●●

- Cerema, *La DUP réserve foncière*, 2015
- Cerema, *Mobilisation et valorisation du foncier public de l'État et de ses opérateurs - Quatre retours d'expérience*, 2015
- Certu, *Mobilisation et valorisation du foncier public de l'État*, 2013
- Certu, *Aménagements et piétons*, 2013
- Certu, 5 fiches outils de l'action foncière - Acquérir le foncier
- Certu, *Piétons au cœur de l'aménagement urbain*, 2008
- Certu, *Signalisation piéton*, 2013
- GART-ADCF, *Compétence voirie - profil juridique*
- GRIDAUH, *Action foncière*, 2012.
- Mairie conseil, *Point juridique voies communales*, 2013
- Préfecture du Var, *Aménagement, comment favoriser les déplacements piétons?*
- Frédéric Héran, *La ville morcelée. Effets de coupure en milieu urbain*, Economica, Collection Méthodes et Approches, Paris, 2011

### Maquettage

Cerema Territoires et ville  
Service édition

### ✎ Contributeurs ●●●

Pilotage de la série de fiches : Marc Lanfranchi et Cédric Boussuge (Cerema).

**Rédacteur :** Carine Flahaut et Sylvain Mitchell (Cerema Sud-Ouest)

**Relecteurs :** Gildas Bourven (Rennes métropole), Cyril Pouvesle et Guillaume Fauvet (Cerema)

**Groupe de travail du Cerema :** Cédric Boussuge, Marc Lanfranchi, Benoît Hiron, Flavien Lopez, André Isler, Carine Flahaut, Sébastien Trejbal, Mathieu Rabaud, Dan Magnan-Cesaretti, Jérôme Cassagnes.

### Impression

Jouve-Print  
Mayenne

### Illustration couverture

Cerema

### ✉ Contact ●●●

Carine.flahaut@cerema.fr

cedric.boussuge@cerema.fr

### Date de publication

Juillet 2020  
ISSN : 2417-9701  
2020/19

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
**[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**

### La collection « Connaissances » du Cerema

© 2020 - Cerema  
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment