

Marion Delplanque  
Jean-François Saigault  
Gwenaëlle Zunino  
IAU île-de-France

# De nouveaux fonciers pour d'autres formes d'urbanisation



Le Zaandam Intel,  
hôtel insolite à Amsterdam.

Il s'expriment soit par une meilleure gestion des extensions urbaines, soit par la promotion de nouveaux produits immobiliers ou encore par l'émergence de nouvelles formes d'urbanisation utilisant de manière optimale le foncier disponible.

Le défi de la densification s'invite aussi à la réflexion, comme frein à la consommation foncière. Il peut être source créatrice, et se traduire par la mise en œuvre d'un urbanisme insolite. Le foncier disponible peut se trouver là où on ne l'imagine pas. Les formes architecturales contribuent aussi à réduire l'utilisation du foncier. Les références sont multiples : dans l'urbanisme tridimensionnel (en sous-terrain, spatial vertical et horizontal, y compris les développements en terrasse ou sur les toits) ; par l'aménagement d'infrastructures existantes ou délaissées (piles de pont, arches, rocade... ; par l'extension du bâti ancien en zone urbaine dense ou en milieu rural (réutilisation de corps de ferme, de bâtiments historiques...) ; par la mutabilité et la réversibilité des constructions (transformation de bureaux en logements, et inversement...) ; ou encore par l'utilisation du foncier à risque (zones inondables) ; etc.

La question foncière reste donc un préalable à la mise en œuvre des projets urbains. Toutefois, les législations en matière d'urbanisme et les pratiques diffèrent selon les pays. Certains pays sont de véritables laboratoires d'idées où s'expriment créativité et innovation dans tous

L'espace disponible est restreint et les capacités d'extension limitées. (Re)produire du foncier constructible par l'aménagement ou le recyclage est un fait. Mais d'autres pratiques de développement, sans consommation foncière excessive, sont possibles. De nombreux exemples en France et dans le monde le montrent.

les domaines de l'urbanisme. Le niveau d'intervention de l'État est également un critère à considérer. Il peut impulser un mouvement (dans la définition de grandes tendances d'évolution) et/ou identifier les territoires stratégiques, notamment pour l'accueil des activités économiques. Il peut exercer une politique d'accompagnement tout en laissant une large place aux initiatives privées pour la réalisation des projets. La France, du fait de la politique de décentralisation mise en place dès les années 1980 et renforcée dans les décennies qui ont suivi, n'a donc pas connu le même « parcours » que ses voisins européens. Les modes et moyens d'action ne sont donc pas toujours comparables. Ils constituent par contre des sources d'inspiration à adapter aux modes de fonctionnement locaux et aux spécificités de chaque territoire de projet.

Parmi les nombreux exemples de bonnes pratiques urbaines en France et dans le monde, quelques-uns sont décrits ici, autour de cinq thématiques : mobiliser les toits ; explorer les sous-sols ; investir les délaissés d'infrastructures ; optimiser les zones d'activité, et reconquérir les zones portuaires.