

The surveyor and the trajectory of land sobriety in France - Part 3 - Enhancing Urban Planning through Adaptive and Inclusive Strategies

Nicolas Smith (France)

Key words: Affordable housing; Cadastre; Implementation of plans; Land distribution; Land management; Land readjustment; Real estate development; Spatial planning; Urban renewal; Valuation

SUMMARY

Ce document regroupe quatre propositions interdépendantes visant à relever les défis contemporains du développement urbain, en mettant l'accent sur l'adaptabilité, l'inclusivité et la durabilité. Ces propositions soulignent la nécessité de moderniser les cadres et les pratiques de planification urbaine afin d'équilibrer la densification urbaine, la préservation de l'environnement et l'engagement des parties prenantes.

□1. L'urbanisme adaptatif dans les plans de développement locaux: □ Les réglementations actuelles en matière d'urbanisme, empêchent souvent la flexibilité et l'adaptabilité aux opportunités émergentes. Il est proposé de passer à un urbanisme basé sur des projets, permettant l'intégration de développements à usage mixte, une meilleure participation de la communauté et l'alignement des projets sur des objectifs environnementaux et sociaux plus larges. Le cadre suggère de distinguer les projets à petite échelle, qui respectent les réglementations conventionnelles, des projets à plus grande échelle évalués par des comités de surveillance participatifs. Cette approche favorise le modèle de la « ville en 15 minutes » et accélère la mise en œuvre, ce qui est essentiel pour parvenir à une artificialisation nette des sols (ZAN) d'ici à 2030.

□2. Densification douce avec développement en îlots: □ Dans les zones périurbaines, la fragmentation de la propriété foncière limite l'aménagement cohérent des quartiers. L'introduction du « Core Block Development » par le biais d'objectifs de planification détaillés vise à encourager une densification coordonnée tout en respectant les structures communautaires existantes. En réduisant le seuil de double majorité pour les accords avec les propriétaires fonciers, cette proposition encourage la prise de décision partagée et la formation d'unions de développement autorisées. Cette méthode permet d'aligner la morphologie urbaine sur les principes de la croissance durable et garantit la participation active des acteurs locaux.

□3. Intensification verticale par la surélévation des bâtiments: □ Pour remédier à la pénurie de logements et à la rareté des terrains, la proposition met en évidence le potentiel de l'intensification verticale. Les modifications apportées aux règles d'urbanisme faciliteraient l'extension des toits, contourneraient les règles restrictives en

The surveyor and the trajectory of land sobriety in France - Part 3 - Enhancing Urban Planning through Adaptive and Inclusive Strategies (13425)
Nicolas Smith (France)

FIG Working Week 2025
Collaboration, Innovation and Resilience: Championing a Digital Generation
Brisbane, Australia, 6–10 April 2025

matière de hauteur et de recul, et élimineraient les obligations en matière d'espace de stationnement pour de tels projets. Cette approche combine la création de logements et l'amélioration de l'efficacité énergétique des structures existantes. Des processus simplifiés et des incitations fiscales pourraient encourager davantage ces développements, en soutenant les objectifs de durabilité urbaine et en réduisant l'étalement urbain. □4.Simplification de la modification des lots dans les lotissements résidentiels: □La rigidité des règles régissant la modification des conventions de lotissement entrave la réaffectation des terres et les efforts de densification. La proposition préconise de réduire les exigences en matière de majorité dans les processus décisionnels, ce qui permettrait des adaptations plus souples pour répondre aux besoins urbains actuels. La simplification de ces cadres juridiques permettrait de débloquer les réserves foncières sous-utilisées et de promouvoir une densification progressive tout en s'alignant sur les objectifs de la ZAN. □Cette vision consolidée souligne l'importance de la flexibilité, de l'innovation et de l'inclusion pour relever les défis pressants de la planification urbaine au 21e siècle. □