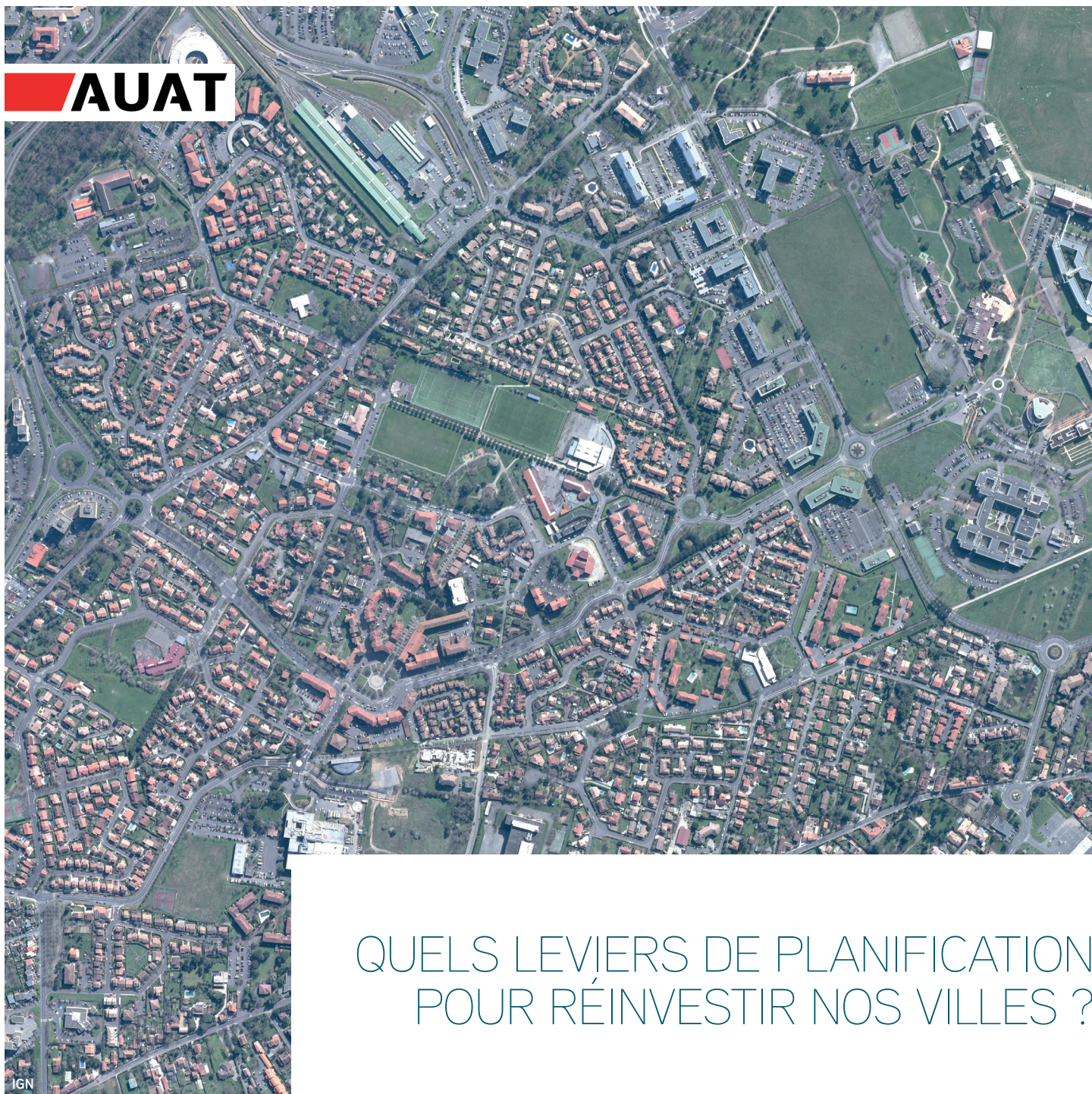




Rencontre de
la planification
février 2026

QUELS LEVIERS DE PLANIFICATION POUR RÉINVESTIR NOS VILLES ?

Cette publication, issue de la rencontre de la planification du 11 septembre 2025 à l'Auat, propose une capitalisation des savoir-faire à partir des retours d'expériences présentés.

Elle met en lumière des méthodes, des indicateurs et des outils destinés à alimenter les documents de planification – SCoT et PLUi – afin d'intégrer la sobriété foncière dans les stratégies territoriales. Elle constitue ainsi une nouvelle contribution pour passer de la contrainte ZAN à la logique de projet, pour par exemple recycler les ressources bâties et foncières, intensifier les usages et organiser la réversibilité.

L'ambition est de transformer les enseignements partagés en leviers opérationnels pour anticiper, évaluer et traduire le renouvellement urbain dans nos démarches et nos exercices de planification territoriale.



POURQUOI « RÉINVESTIR LA VILLE » MAINTENANT ?

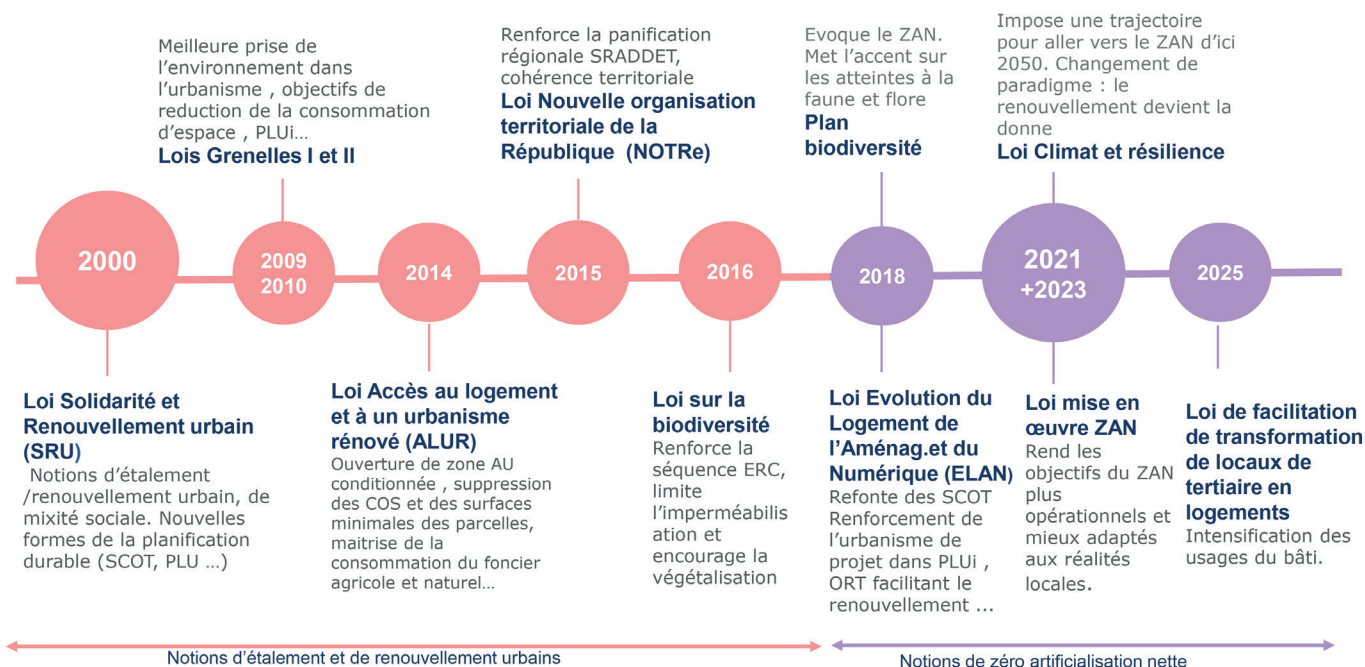
Intervention de Warda Assanelli, chargée de projet de planification, AUAT

Le contexte législatif est structurant sur ce sujet. Depuis plus 20 ans, la planification urbaine française a connu une évolution majeure en passant d'une logique d'extension à une logique de renouvellement urbain.

- Loi SRU (2000) : introduit la mixité sociale et la notion de renouvellement urbain.
- Grenelle I & II (2009-2010) : définit des objectifs de réduction de la consommation d'espace.

- ALUR (2014) : conditionne l'ouverture des zones AU à une analyse des capacités de densification et de mutation.
- ELAN (2018) : renforce l'urbanisme de projet et facilite la reconversion des locaux.
- Climat & résilience (2021) : impose la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.

Ces textes traduisent un changement de paradigme : la ville doit désormais se reconstruire sur elle-même.



Dans ce cadre, « réinvestir la ville » n'est pas seulement synonyme de « densifier » : c'est organiser un recyclage foncier et bâti choisi, lisible et acceptable, pour répondre à la demande en logements et en activités, tout en améliorant qualité urbaine, paysage et résilience climatique.

Cela implique une approche intégrée, où la planification urbaine articule sobriété foncière, mixité fonctionnelle et performance environnementale. Réinvestir la ville, c'est aussi repenser les mobilités, valoriser les espaces publics et renforcer la cohésion sociale en créant des lieux de vie attractifs et inclusifs.

L'enjeu est double : répondre aux impératifs réglementaires (ZAN, Climat & résilience) tout en construisant des territoires désirables, capables d'accueillir la croissance démographique sans artificialiser davantage les sols.

La mobilisation de l'ensemble des acteurs sera décisive pour y parvenir, tout comme le renforcement d'une gouvernance partagée et le développement de solutions innovantes. Réinvestir la ville maintenant, c'est faire de l'existant un levier de transformation durable, au service des habitants et des générations futures.

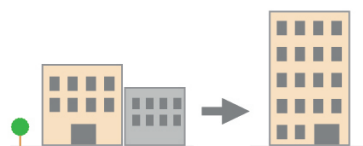
QUE VEUT DIRE « RÉINVESTIR LA VILLE » ?

GLOSSAIRE OPÉRATIONNEL

- **RENOUVELLEMENT URBAIN** : reconstruction de la ville par recyclage des ressources bâties et foncières, visant à traiter les fragilités sociales, économiques et urbanistiques.
- **MUTATION URBAINE** : transformation physique ou fonctionnelle du tissu existant (bâti, usages, sociologie).
- **DENSIFICATION** : augmentation de la densité en population, emplois ou bâti dans un périmètre existant.
- **INTENSIFICATION** : mobilisation du foncier disponible dans les espaces urbains (division parcelles, dents creuses...), type densification douce ; optimisation des usages (réversibilité des locaux / capacité d'un bâtiment à changer de destination), comme encouragé et mieux encadré par la loi sur la réversibilité.

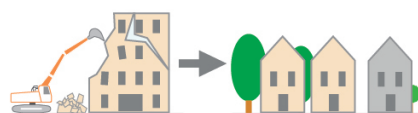
Les leviers de transformation de la ville

Réhabilitation et réaffectation du bâti



Transformation d'anciens bureaux en logements sociaux

Démolition et reconstruction



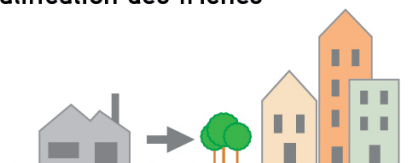
Démolition d'une barre HLM vétuste remplacée par un écoquartier

Valorisation de poches d'urbanisation (ex : surélévations)



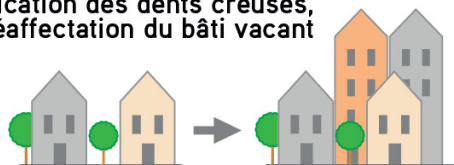
Ajout de deux étages sur un immeuble existant en centre-ville

Requalification des friches



Reconversion d'une friche ferroviaire en parc urbain et logements

Densification des dents creuses, réaffectation du bâti vacant



Mobilisation des parcelles non bâties entre des bâtiments

Division parcellaire pour densification



Division de parcelles déjà bâties au sein de l'enveloppe urbaine

Ces notions constituent les bases du réinvestissement urbain : elles permettent de comprendre comment la ville peut évoluer à partir de l'existant, en mobilisant le foncier déjà urbanisé, en adaptant les usages et en optimisant les

espaces. Elles offrent un langage commun pour analyser un tissu urbain, identifier des marges de transformation. Ce sont des repères pour construire les stratégies des documents de planification

LE TISSU PAVILLONNAIRE DÉJÀ EN MUTATION

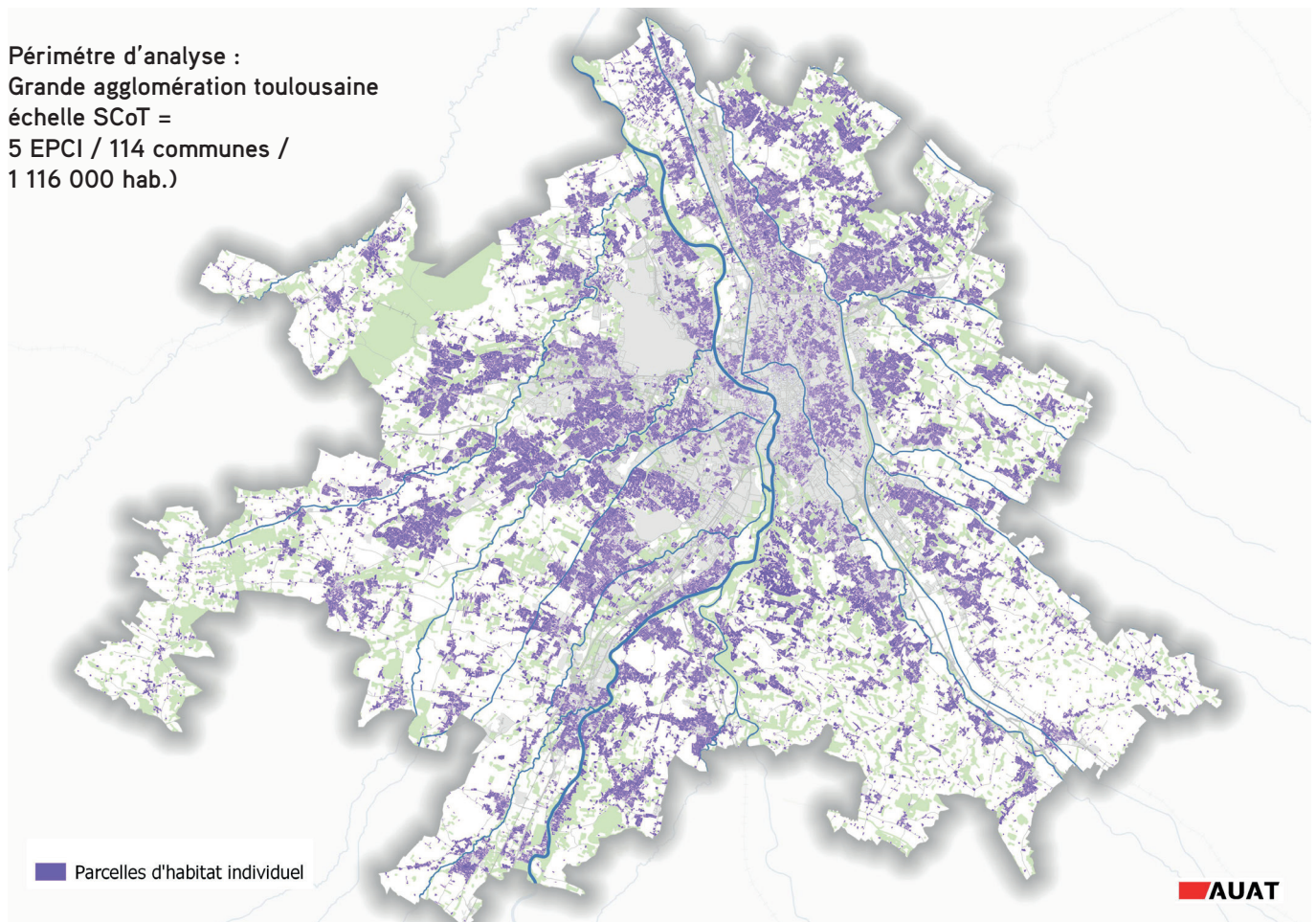
Intervention de Florian Havard, responsable du pôle habitat de l'AUAT

L'exemple du tissu pavillonnaire toulousain illustre depuis quelques années des évolutions significatives. Ce segment représente 40 % des logements du territoire du SCOT de la grande agglomération Toulousaine et soulève plusieurs enjeux : vieillissement des occu-

pants et sous-occupation, amélioration énergétique, accessibilité financière, densification...

Une dynamique déjà engagée : entre 2010 et 2022, 25 % de la production neuve ($\approx 2\,500$ logements/an) s'est réalisée sur des emprises de maisons individuelles.

Localisation de l'habitat pavillonnaire dans l'aire toulousaine



Le constat d'une dynamique de renouvellement du tissu pavillonnaire interroge la capacité des dispositifs d'aménagement à anticiper et accompagner ces mutations. Derrière la tendance observée – vieillissement des occupants, sous-occupation des logements et montée en puissance des opérations de densification – se dessinent des enjeux majeurs pour les collectivités, incitant à repenser les leviers de maîtrise et de régulation dans les documents de planification.

DES LEVIERS DE LA PLANIFICATION POUR INTENSIFIER ET RENOUVELER LA VILLE

LE « COMPTE FONCIER » POUR PILOTER LA SOBRIÉTÉ

REX 1 – SCoT du Grand Douaisis

Intervention de Adeline Pérotin, responsable du pôle planification et Matthieu Lempens, chargé de mission foncier

Contexte et enjeux

Le Grand Douaisis (Nord), territoire marqué par des déséquilibres économiques et des friches industrielles, a inscrit dès ses premiers travaux de SCoT (2002) trois valeurs structurantes : responsabilité, solidarité et prospérité via un développement durable. Ces principes ont été réaffirmés dans le SCoT révisé (2019) et traduits en objectifs ambitieux : neutralité carbone, réduction de l'artificialisation, renouvellement urbain prioritaire.

Constats

L'analyse OCS2D (occupation du sol) a montré que l'artificialisation ne correspond pas toujours à la croissance : des hectares consommés sans dynamique démographique forte. Le territoire présente un gisement important de friches (usines, casernes) et de logements vacants, mais leur mobilisation reste complexe.

Mise en œuvre : un "SAV du SCoT"

Le Douaisis a créé un service d'accompagnement post vote pour transformer la règle en projet :

- Fiches communales (diagnostic, gisements fonciers, secteurs RU).
- Carnet d'inspirations (benchmark d'aménagements).
- Partenariats pédagogiques (ateliers étudiants, stages).

Objectif : acculturer élus et techniciens, sécuriser la mise en œuvre et favoriser l'appropriation.

Enseignements clés

- Le compte foncier est un outil stratégique pour piloter la sobriété, mais il nécessite un suivi régulier et une gouvernance partagée.
- La mobilisation de l'existant : friches et bâti vacant reste un levier majeur pour atteindre les objectifs ZAN.
- L'accompagnement (SAV) est indispensable pour passer de la règle à l'action.

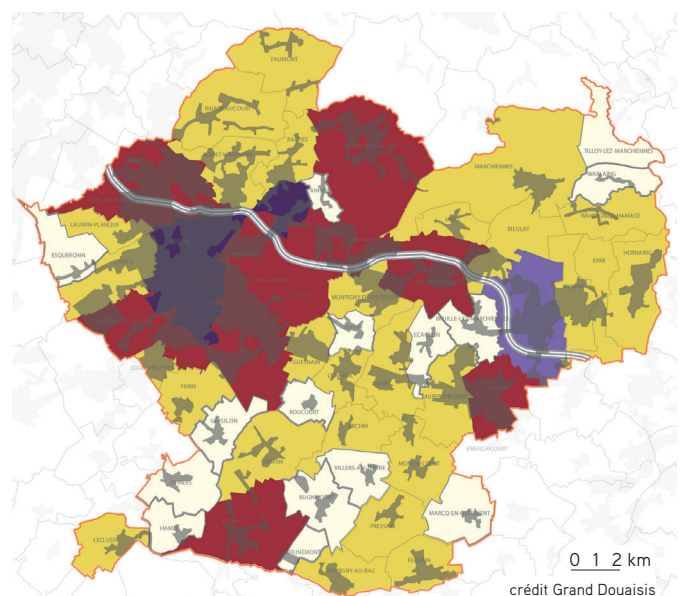
Dispositif innovant : le "compte foncier"

Pour maîtriser la stratégie de sobriété foncière et encourager la mobilisation de l'existant (reconstruire la ville sur elle-même), le SCoT fixe un plafond d'artificialisation à 854,2 ha sur 2020-2040, réparti en trois comptes fonciers :

- Résidentiel/mixte par commune.
- Économique/commercial par intercommunalité.
- Infrastructures majeures à l'échelle SCoT.
- Phasage : 50 % mobilisables 2020-2030, 50 % 2030-2040.

Ce mécanisme permet d'anticiper et d'arbitrer les projets en fonction des priorités territoriales.

Organisation territoriale : aménager le territoire avec sobriété



- Exploiter prioritairement les gisements fonciers en renouvellement urbain
- Promouvoir l'attractivité de l'arc urbain
- Communes non polarisées : 25 lgts/ha
- Pôles de proximité : 25 lgts/ha
- Pôles intermédiaires : 30 lgts/ha
- Pôle supérieur (Douai) : 40 lgts/ha
- Pôle supérieur (Somain) : 35 lgts/ha

« L'ÉTUDE DE DENSIFICATION » : UN LEVIER POUR L'INTENSIFICATION URBAINE

REX 2 – PLUi-H Toulouse Métropole

Intervention de Dominique Falliero, directeur de l'urbanisme et Lise Debrye, cheffe de projet PLUi-H

Contexte et cadre réglementaire

La loi Climat et résilience impose, via l'article L-151-5 du Code de l'urbanisme, de justifier toute ouverture à l'urbanisation par une étude de densification des zones déjà urbanisées. Toulouse Métropole (37 communes, 818 000 habitants) élabore son PLUi H 2025 2035 avec des objectifs ambitieux : +9 000 habitants/an, +7 200 logements/an, réduction de 50 % de la consommation d'ENAF (550 ha max), et 75 % des logements dans l'enveloppe urbaine.

Méthodologie

L'étude de densification repose sur :

- Identification des espaces urbanisés (OCSGE enrichi) et exclusions (risques, TVB, masses arborées, zones économiques dédiées).
- Segmentation du potentiel logement:
 - Encadré de type opération maîtrisée (ZAC, QPV ANRU, foncier public).
 - Non encadré (intensification, renouvellement, intra urbanisation).

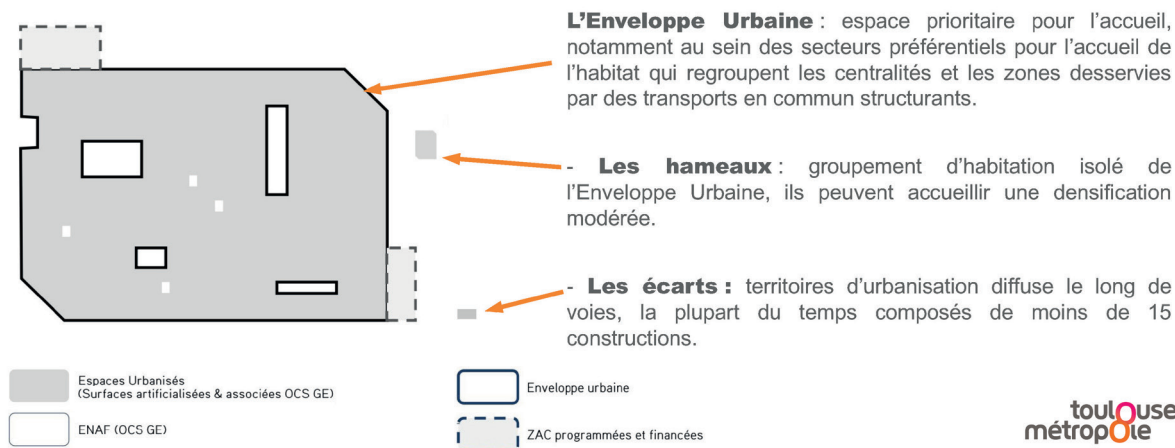
- Calcul du potentiel logement :
 - Application de densités cibles selon centralité et desserte TCSP.
 - Taux de mobilisation observés : 40 % (non bâti), 30 % (intensification/renouvellement).
 - Potentiel = Surface × Densité × Taux de mobilisation
- Phasage : traduction réglementaire progressive (OAP, PAPAG, ERL) jusqu'en 2035.

Résultats et articulation avec le POA Habitat

L'étude a permis de fixer les objectifs communaux et d'intégrer des outils réglementaires :

- Seuil minimal de densité dans les zones d'influence des TCSP.
- Étiquettes de zonage cohérentes avec urbanisme/mobilité.
- OAP thématiques pour encadrer le renouvellement urbain : 85 % de la production de logements prévue dans le POA-Habitat sera réalisée dans les espaces urbanisés.

L'identification d'une enveloppe urbaine pour définir les lieux privilégiés d'accueil



toulouse
métropole

Enseignements clés

- La méthode offre une base objective pour arbitrer entre densification et ouverture en ENAF.
- La cohérence urbanisme mobilité est un facteur clé pour réussir la densification.
- L'évaluation régulière (3 ans, 6 ans) est indispensable pour ajuster la stratégie.

« CO-CONSTRUIRE LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE » : LA CLÉ DU RENOUVELLEMENT DES ZAE

REX 3 – Grenoble Inovallée

Intervention d'Amélie Garnier, architecte urbaniste, chargée d'études territoire a la région Grenobloise

Contexte et problématique

La ZAE Inovallée (350 entreprises, 11 800 emplois) illustre les défis des zones économiques en mutation : reconversions partielles en habitat, mixité fonctionnelle morcelée, interfaces non traitées. Objectif : redonner cohérence et productivité foncière tout en intégrant les enjeux de résilience.

Démarche partenariale

- 2020 : amorce de réflexion avec 2 intercommunalités : Grenoble Alpes Métropole et la Communauté de Commune de Grésivaud.
- 2023-2024 :
 - 2 workshops inter-acteurs pour partager enjeux et besoins.
 - Atelier de sensibilisation pour propriétaires/entreprises.
 - Travail technique sur le potentiel de renouvellement résilient (risques PPRI, trame arborée).
- 2025 : étude stratégique urbaine, foncière et immobilière + scénarios sur secteurs stratégiques + plan d'actions.

Traductions réglementaires dans le PLUi

- Évolutions du zonage : retour d'espaces à vocation économique.
- Règles renforcées : taux de pleine terre (20 -> 25 %), dissociation bureaux/activités.
- Optimisation verticale : majoration des hauteurs (+5 m) via plan des formes urbaines.
- Intégration des enjeux biodiversité et paysage dans les OAP.

Enseignements clés

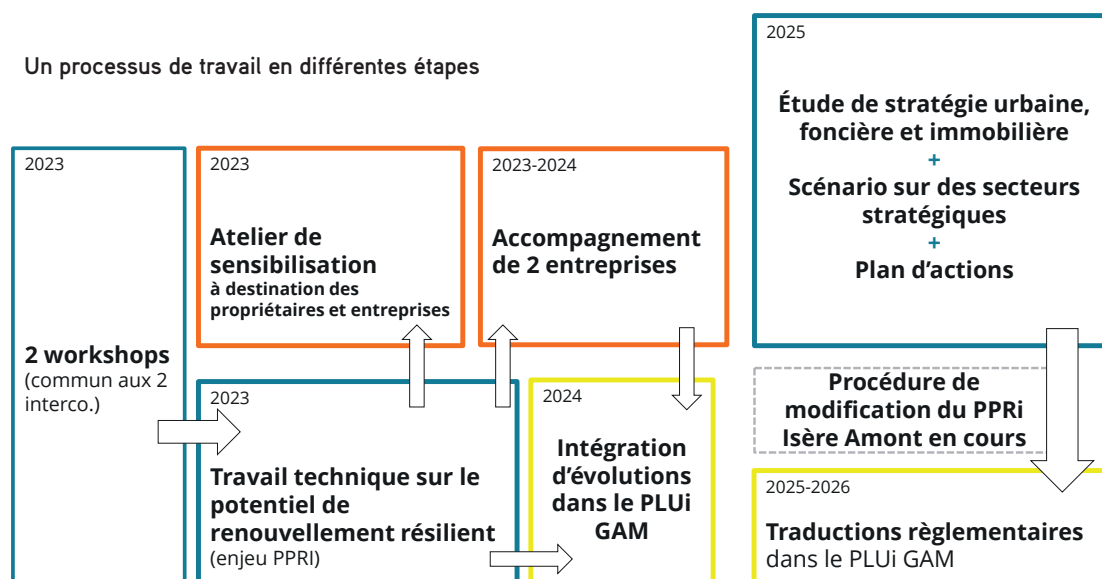
- La mobilisation des acteurs est déterminante pour co-construire la stratégie et lever les freins fonciers.
- La résilience (risques, biodiversité) devient un critère structurant pour aborder les questions de renouvellement.
- Les ajustements réglementaires doivent être ciblés et accompagnés d'outils opérationnels.

Outils d'aide à la décision pour une stratégie foncière métropolitaine (en cours)

- Scoring multi-critères (9 indicateurs quantitatifs + 12 qualitatifs) pour hiérarchiser les sites.
- Séances de triage collectif pour prioriser les interventions.
- Recommandations réglementaires et opérationnelles (reculs, taux végétalisés, regroupement d'unités foncières).



Un processus de travail en différentes étapes



INTENSIFIER LA VILLE : QUELS ENSEIGNEMENTS TIRER ?

Les interventions montrent comment la planification territoriale peut devenir un moteur pour transformer la ville de l'intérieur. Il s'agit de concilier des objectifs ambitieux — en matière de logement, d'activités ou d'attractivité — avec les impératifs de sobriété foncière (ZAN, résilience, biodiversité), en s'appuyant sur des outils et des démarches qui limitent l'étalement urbain et optimisent l'usage du foncier déjà urbanisé.

Trois leviers structurants se dégagent pour organiser l'action publique, concilier sobriété foncière et attractivité, et accompagner les projets dans une logique plus opérationnelle.

1- Outils et méthodes pour piloter et mesurer

- Compte foncier (Douaisis) : pour plafonner et répartir la consommation d'espace par vocation et par échelle.
- Étude de densification (Toulouse Métropole) : pour objectiver le potentiel mobilisable avant toute ouverture à l'urbanisation en ENAF.
- Scoring multi-critères (Grenoble Inovalée) pour hiérarchiser les sites stratégiques en fonction des enjeux économiques, environnementaux et fonciers en intégrant la résilience et la biodiversité comme critères clés pour concevoir les projets.

Mesurer pour piloter

Ces outils transforment des principes déclaratifs en trajectoires mesurables, avec des objectifs chiffrés et des indicateurs de suivi.



2- Traductions réglementaires ou prescriptives adaptées et évolutives

- Seuil minimal de densité, étiquettes de zonage cohérentes avec les TCSP, OAP thématiques (Toulouse Métropole).
- Taux de pleine-terre renforcé, dissociation bureaux/activités, majoration des hauteurs (Grenoble Inovalée).
- Plafonds d'artificialisation phasés dans le temps (Douaisis).

Une règle qui optimise

La règle devient un levier d'optimisation, non un frein, à condition d'être adaptée aux réalités locales et révisable.



3- Acculturation et gouvernance partagée

- SAV du SCoT (Douaisis) : fiches communales, carnets d'inspiration, ateliers pédagogiques.
- Workshops inter acteurs et ateliers propriétaires/entreprises (Grenoble Inovalée).
- Concertation PLUi H (Toulouse Métropole).

Construire une culture commune

La réussite repose sur l'appropriation par les élus, les techniciens et les acteurs privés, via des démarches collaboratives et des outils pédagogiques.



POUR ALLER PLUS LOIN :

- 1- Densification choisie « Accompagner et maîtriser l'évolution, des espaces pavillonnaires, AURAV (Agence d'Urbanisme Rhone Avignon Vaucluse), avril 2025.
- 2- Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants « guide des réalisations en Occitanie » CAUE 31, novembre 2024.
- 3- Comment densifier nos villes pour les rendre plus agréables à vivre. Conseil de développement Aix Marseille Provence, mai 2023.
- 4- Vieillesse et sous-occupation des logements, INSEE 2023.
- 5- Faire la ville dense durable et désirable. ADEME, octobre 2022.
- 6- Renouvellement des ZAE et urbanisme circulaire. Agence d'urbanisme Grand Est, mars 2022.
- 7- Agir pour des centres bourgs vivants et attractifs : 12 retours d'expérience. Association BRUDED (Bretagne, rural et ruraine pour un développement durable), janvier 2018.
- 8- Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols « pour un aménagement et une planification plus sobre » Fiches outils, ministère de la Transition écologique.
- 9- ZAN guide synthétique. Ministère de la transition écologique et de la cohésion sociale, novembre 2023.
- 10- Publications Fnau sur le ZAN : <https://fnau.org/fr/publications/ressources-sur-le-zan/>

Sauf mention contraire, CC AUAT BY-NC-SA 4.0