Fiche n° 18

île de France OBJECTIF 2040

FICHES-GUIDE ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES DU SDRIF-E

Approuvé par décret du 10/06/2025

OR 57 À 65

Juin 2025

+ LOGEMENT ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

Enrayer la crise du logement est un enjeu fondamental en Île-de-France. Ainsi le SDRIF-E poursuit l'objectif de construire 70 000 logements par an. Pour y parvenir, dans un contexte de sobriété en matière de foncier, de ressources et d'énergie, l'optimisation du parc et des espaces bâtis est indispensable et prioritaire pour améliorer et développer le parc de logements tout en réduisant son impact environnemental. Au cours des dix dernières années, 87 % des nouveaux logements ont été construits en renouvellement urbain. Le SDRIF-E fixe l'objectif, à l'échelle régionale, de porter cette proportion à 90 %. À l'échelle des communes, l'effort demandé en matière de densification résidentielle varie en fonction de plusieurs critères détaillés ci-après. En complément, des extensions urbaines et suffisamment denses (voir fiche n° 22, « Orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation ») permettront de répondre aux besoins de construction de logements.

À quoi correspond l'objectif régional de 70 000 logements neufs par an ?

Loger les nouveaux ménages Franciliens
pour accueillir la croissance démographique et l'évolution des modes de vie
28 000 par an

Améliorer les conditions de logement et le cadre de vie des Franciliens
en rattrapant le déficit de construction abordable
25 000 par an

Compenser la disparition de logements
(démolition, fusion, changement d'usage...)
17 000 par an

© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Sources : L'Institut Paris Region

Région île de France
L'INSTITUT PARIS REGION
Ces fiches-guide ont été réalisées avec la collaboration des services de l'État (DRIEAT, DDT).

Cette intensification de l'espace urbain, qui ne repose pas uniquement sur des objectifs chiffrés, doit intégrer une offre diversifiée et adaptée de logements, favoriser la mixité fonctionnelle et l'amélioration des cadres de vie (équipements et services, espaces publics, nature en ville, cadre paysager, etc. – voir fiche n° 19 « Équipements, services et espaces publics »). Elle doit s'adapter au contexte plus ou moins dense des villes et territoires. Ainsi, par exemple, les communes de l'hypercentre font-elles l'objet d'orientations spécifiques visant une plus grande adaptation aux effets du dérèglement climatique et notamment la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Il revient au schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de décliner territorialement les objectifs définis par le SDRIF-E et d'affiner les orientations en matière de diversification de l'offre de logements. Ces deux documents d'échelle régionale se complètent. Aussi leurs objectifs et orientations respectifs en matière de logements doivent-ils trouver une déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux, dans le respect du principe de compatibilité tel que défini par le code de l'urbanisme.

LES OBJECTIFS D'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

L'accroissement du nombre de logements dans les espaces urbains constitués est l'une des priorités du SDRIF-E. Par défaut, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %. Les efforts de densification attendus en ce domaine varient toutefois en fonction de l'appartenance des communes à une polarité ou non, de l'entité à laquelle appartient, et de la desserte par une gare ou non. Les communes de l'hypercentre, déjà très denses, ne sont pas soumises à un objectif chiffré déterminé (voir développements infra).

En synthèse, les objectifs d'accroissement de la densité résidentielle fixés par l'OR 57 sont décrits dans le tableau ci-après.

Les gares visées sont les gares existantes et les gares en projet, à l'exclusion des stations de métro hors Grand Paris Express, de tramway et de tram-train.

Une commune comprise, pour une surface marginale, dans le rayon de 2 km autour de la gare et ne bénéficiant manifestement pas de cette desserte, n'est pas concernée par l'objectif de densification de 15 % attaché à la desserte gare. Le SDRIF-Explorer, tient compte de ce contexte, dans les données de cadrage relatives aux objectifs d'accroissement de la densité résidentielle applicables aux communes. Ces données restent néanmoins indicatives.

L'OR 57 précise que « ***dans le cadre d'un document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs chiffrés peuvent être envisagés à l'échelle de l'ensemble des communes, en veillant à respecter l'effort supplémentaire attendu dans les polarités et dans les communes desservies par une gare*** ». Ces dernières communes s'entendent comme celles situées dans le rayon de l'ordre de 2 km autour d'une gare.

<table>
<tr><th>ENTITÉ GÉOGRAPHIQUE</th><th>POLARITÉ</th><th>HORS POLARITÉ, COMMUNE SITUÉE DANS LE RAYON DE 2 KM AUTOUR D'UNE GARE</th><th>HORS POLARITÉ, COMMUNE SITUÉE AU-DELÀ DU RAYON DE 2 KM AUTOUR D'UNE GARE</th></tr>
<tr><td>Hypercentre</td><td colspan="3">Pas d'objectif chiffré au titre du SDRIF-E
(mais réponse aux besoins du territoire)</td></tr>
<tr><td>Cœur d'agglomération</td><td rowspan="2">Au moins + 17 %</td><td rowspan="5">Au moins + 15 %</td><td rowspan="5">Au moins + 13 %</td></tr>
<tr><td>Couronne d'agglomération</td></tr>
<tr><td>Ville moyenne</td><td rowspan="3">Au moins + 15 %</td></tr>
<tr><td>Petite ville</td></tr>
<tr><td>Commune rurale</td></tr>
</table>

Il est ainsi possible d'envisager, dans un SCoT ou un PLUi, un objectif moyen à l'échelle intercommunale (mentionné à titre indicatif dans les données quantitatives mises à disposition dans le Sdrif-Explorer). Il faudra toutefois veiller à ce que, sur le territoire des communes de polarités et celles bénéficiant d'une gare, le document d'urbanisme permette une densification plus importante en rapport avec le rôle structurant de ces communes.

Le document d'urbanisme d'échelle communale ou intercommunale doit non seulement fixer ses objectifs d'accroissement de la densité résidentielle (et non pas simplement rappeler ceux fixés par le SDRIF-E), mais aussi mettre en place les outils réglementaires permettant l'atteinte de ces objectifs et les expliquer dans le rapport de présentation ou les annexes du document.

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO doit notamment fixer :
- les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coo-pération intercommunale ou par secteur géographique,
- des objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs (art. L. 141-7 C. urb.).

PLU (i) – Le règlement peut imposer une densité minimale dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés (art. L. 151-26 C. urb.) ou dans les ZAC (art. L. 151-27 C. urb.).

Il « peut (...) prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose » (art. R. 151-39 C. urb.). Les OAP peuvent également favoriser la densification (art. L. 151-7 C. urb.).

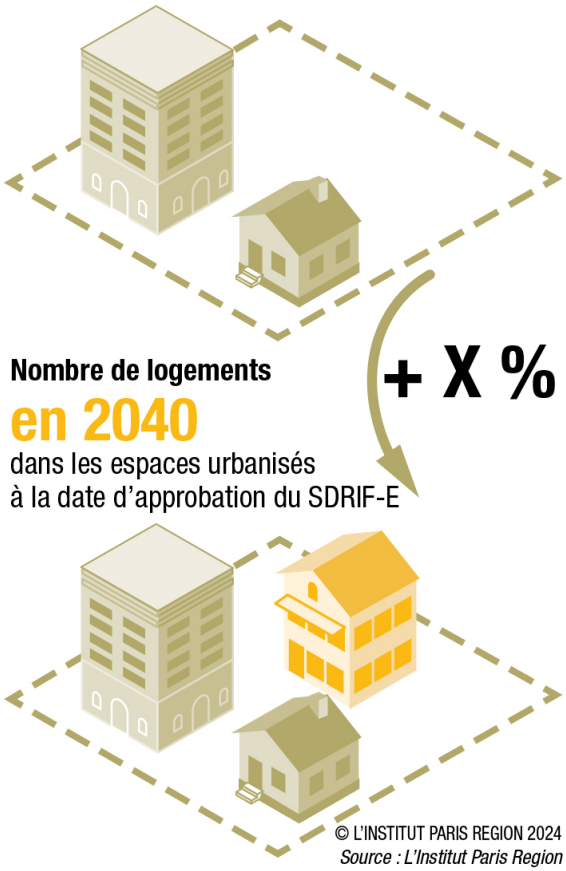
Calculer le nombre de logements à construire

Il convient de déterminer le nombre de logements existants à la date d'approbation du SDRIF-E – c'est-à-dire en 2025.

Ce nombre multiplié ***a minima*** par le taux défini à l'OR 57 (13 %, 15 % ou 17 %) détermine le nombre de logements attendus à l'horizon 2040, au sein des espaces urbanisés en 2025. Les espaces urbanisés s'entendent ici au sens « enveloppe urbaine » ou « site urbain constitué ». Ainsi le nombre de logements qui seront construits en extension urbaine, sur des espaces encore agricoles, naturels ou forestiers en 2025, n'est pas pris en compte pour ce calcul qui ne concerne que les espaces déjà urbanisés. La construction de logements en extension urbaine doit répondre aux OR 83 ou 87, en fonction du type de capacités d'urbanisation mobilisées, au regard desquelles une certaine densité est requise (voir fiche n° 23 « Les capacités d'urbanisation cartographiées »).

Au total, le document d'urbanisme doit ainsi définir le nombre de logements projetés sur le territoire concerné, en distinguant :
- la part projetée en renouvellement urbain (OR 57),
- la part projetée en extension urbaine, en précisant dans quels zones ou secteurs (OR 83 ou 87).

L'OR 57 rappelle que l'accroissement du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra être prioritaire à la production de logements en extension urbaine. Le code de l'urbanisme prévoit également que le PADD du PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers « ***que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées*** » – qui doit figurer dans le rapport de présentation – « ***que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés*** » (art. L. 151-5 C. urb.).



© L'INSTITUT PARIS REGION 2024
Source : L'Institut Paris Region

L'accroissement du parc de logements au sein des espaces urbanisés doit être significatif. Il peut s'appuyer, par exemple, sur la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain (recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, mutation des quartiers de gare, mobilisation des dents creuses, surélévation des bâtiments, densification douce, transformation de bureaux en logement, etc.).

Ressources utiles

- **SDRIF-Explorer :** cet outil numérique permet d'identifier l'entité géographique à laquelle appartiennent les communes, en dépliant l'icône +, dans l'onglet orientations réglementaires ou dans celui relatif aux données de cadrage.

Orientations qualitatives communes

Au-delà des objectifs quantitatifs, l'accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra :

- « *s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus* » – les leviers sont divers et multiples pour optimiser les espaces urbains existants. Il est essentiel que ces interventions s'inscrivent dans une approche stratégique à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme et d'éviter le « coup par coup ». Un diagnostic foncier permettra notamment d'identifier les zones ou secteurs mutables, les friches ou sites stratégiques pour un projet de densification ou pour une action de renaturation, les « dents creuses » à combler ou à maintenir pour préserver des espaces de respiration, etc.
- « *intégrer une certaine mixité de fonctions » et « contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services* » : en cohérence avec les OR 64 à 69 relatives aux centralités et aux équipements et services, les mesures permettant l'accroissement du nombre de logements dans les zones et secteurs déterminés par le document d'urbanisme doivent être accompagnées de mesures favorisant une offre d'équipements et de services répondant aux besoins des nouveaux habitants et, le cas échéant, contribuant à la résorption de la carence en équipements sur le territoire, ainsi

que le développement de l'emploi à proximité. Les centres villes fragilisés doivent faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agit notamment de ne pas favoriser le développement d'une offre commerciale ou de services périphérique venant concurrencer la revitalisation du centre.

- « ***être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040*** » : il s'agit de renforcer le lien urbanisme-transports, notamment pour limiter les déplacements motorisés et les pollutions et nuisances générées par ces derniers. L'OR 57 met en exergue l'enjeu que représente l'aménagement des quartiers autour des gares du Grand Paris Express et d'Eole (prolongement du RER E), dont il convient de ne pas compromettre le potentiel d'accroissement du nombre de logement et de renforcement des centralités. « ***Il doit intégrer une offre de logements diversifiée et une offre d'équipements et services renforcée, et favoriser la mixité fonctionnelle*** ». Compte tenu du caractère stratégique et structurant de ces quartiers de gare, il est attendu une exemplarité de leur aménagement dans la conception du bâti, des espaces publics et sur le plan environnemental et énergétique, que les documents d'urbanisme doivent favoriser, voire encourager par les outils réglementaires adaptés.
- « ***contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi, en cohérence, le cas échéant, avec l'OR 107*** » : il importe de veiller à maintenir cet équilibre lorsqu'il existe, ou selon les contextes territoriaux de lutter contre le phénomène de résidentialisation de certaines communes où l'activité économique tend à disparaître ou, à l'inverse, de développer l'offre de logements dans les parties de territoires tertiarisées – ce dernier sujet étant développé à l'OR 107 (voir fiche n° 27 « Les polarités de bureaux »).

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO, qui doit privilégier le renouvellement urbain pour répondre aux besoins du territoire, fixe « les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique » et « les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs » (art. L.141-7 C. urb.).

Le SCoT étant opposable à la fois aux PLU(i) et aux opérations d'aménagement et de construction définies par le code de l'urbanisme, des orientations du DOO visant notamment les quartiers de gare ou les pôles fortement tertiarisés peuvent s'avérer tout à fait pertinentes pour favoriser l'exemplarité des projets évoquée plus haut (en termes de densité, d'équipements attendus, d'un point de vue environnemental, etc.) et la mixité fonctionnelle.

Le SCoT tenant lieu de PCAET dispose de leviers supplémentaires pour favoriser la performance environnementale et énergétique dans les secteurs de densification via le programme d'actions annexé dont le contenu est précisé à l'article L.229-26 II 2° du code de l'environnement.

PLU(i) – Le rapport de présentation doit comprendre une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, tenant compte des formes urbaines et architecturales, et un exposé des dispositions favorisant notamment la densification de ces espaces (art. L.151-4 C. urb.).

Le règlement « peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions » (art. L.151-26 C. urb.). Par ailleurs, dans les ZAC, le règlement « peut déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur » (art. L.151-27 C. urb.).

Le règlement peut définir, dans les conditions prévues aux articles L.151-28 à L.151-29-1 du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels une majoration du volume constructible ou un dépassement des règles de gabarit est accordé, pour l'agrandissement ou la construction de logements, pour celle de logements sociaux ou intermédiaires, ou encore pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables.

Pour assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle, le règlement peut prévoir une **mixité des destinations ou sous-destinations** au sein d'une construction ou d'une unité foncière, voire d'une même construction (par exemple, avec des rez-de-chaussée actifs). Il peut « définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur » (art. R. 151-37 C. urb.). Le règlement peut en outre identifier et délimiter, dans les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies (linéaires commerciaux) dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée ou développée, et définir les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif (art. L.151-16 et R.151-37 C. urb.).

Les **OAP** peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour favoriser **la densification** et « favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces » (art. L.151-7 C. urb.).

Ressources utiles

- **Sdrif-Explorer :** cet outil numérique permet de visualiser, sous l'onglet des données de cadrage, l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle auquel est soumis chaque commune au regard de l'OR 57. En sélectionnant une intercommunalité, le taux affiché est un taux moyen représentant la part de logements attendue dans les espaces urbanisés, pour l'ensemble des communes. Cette donnée qui peut être utile dans le cadre de l'élaboration d'un document d'échelle intercommunale (SCoT ou PLUi) est indicative et ne se substitue pas aux objectifs définis à l'OR 57 (voir explications supra concernant le rôle structurant des polarités et des communes bénéficiant d'une desserte gare). En application de l'objectif chiffré défini à l'OR 57, les données de cadrage indiquent, à l'échelle du territoire consulté, le nombre de nouveaux logements attendus dans les espaces urbanisés à l'horizon 2040, ainsi que le rythme annuel de progression du parc de logements au sein des espaces urbanisés qui le traduit.
- **Agir sur les trajectoires du pavillonnaire. Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île-de-France : stratégie et outils**, D. Delaville, A. Heil-Selimanovski, AC Davy, Y. Watkin, L. Mettetal, L'Institut Paris Region, 2024 : l'étude identifie et décrit cinq trajectoires de transformation identifiées pour accompagner les collectivités et les outils pour agir.
- **Redynamiser les cœurs de ville**, C. Delaporte-Bollerot, C. Ropital, C. Tarquis, L'Institut Paris Region, Les Carnet pratiques, n° 11, 2020 : ce carnet, réalisé en partenariat avec la Banque des Territoires, présente des outils d'aide à la décision, propose différentes méthodologies pour délimiter spatialement le centre-ville, ainsi que des exemples de bonnes pratiques organisées autour de cinq approches thématiques : la vie quotidienne, la mobilité, le logement, les loisirs et le travail en centre-ville. Le carnet pratique comprend des fiches « cadres » ou « actions » abordant notamment l'observatoire du commerce, la mobilisation des documents de planification pour redynamiser le centre-ville, le droit de préemption et les rez-de-chaussée commerciaux aux usages multiples.

Communes de l'hypercentre
Les communes de l'hypercentre, au sens du SDRIF-E, sont les communes les plus denses de l'agglomération parisienne avec plus de 150 logements/ha au sein des espaces résidentiels et 230 habitants et emplois par hectare urbanisé (cf. définition dans le guide de lecture des orientations réglementaires). Les espaces résidentiels (ou espaces d'habitat), pour ce calcul, englobent les espaces bâtis pour du logement, les parkings, espaces verts, commerces, aires de jeux faisant partie intégrante des ensembles de logements collectifs et les jardins de l'habitat.

Les communes de l'hypercentre, au même titre que les autres communes franciliennes, doivent répondre aux besoins en logements du territoire (OR 58), mais elles ne sont pas soumises aux objectifs chiffrés de l'OR 57, compte tenu de leur densité déjà très importante et de l'enjeu de lutte contre les effets du dérèglement climatique particulièrement prégnants à leur endroit (voir aussi OR 70). Ces communes participent ainsi « à la production de logements en privilégiant la transformation des bâtiments existants (reconversion, surélévation, à défaut, démolition-reconstruction, etc.) ».

Les communes qui ne relèvent pas de l'hypercentre à la date d'approbation du SDRIF-E, satisfaisant par la suite les critères de densité de l'hypercentre rappelés ci-dessus, se verront alors appliquer les objectifs et orientations de l'hypercentre.

Les outils des documents d'urbanisme locaux

PLU(i) - D'une façon générale, le règlement du PLU(i) peut favoriser la surélévation des bâtiments en prévoyant des hauteurs de constructions suffisamment importantes, en particulier dans les secteurs présentant un potentiel de mutation.

Il peut, par un ensemble de dispositions à articuler, favoriser la reconversion de bâtiments à usage de bureaux obsolètes ou vacants :
- en définissant des secteurs dans lesquels un dépassement des règles de gabarit est autorisé pour créer du logement, notamment social ou intermédiaire (art. L.151-28 C.urb.),
- en assouplissant les exigences en matière de stationnement dans les secteurs visés tout en respectant les exigences minimales du code de l'urbanisme (art. L. 151-30 et s. C. urb.).

Ressources utiles
- **Faire face aux évolutions de l'immobilier de bureaux en Île-de-France. Guide pratique à destination des communes**, AMIF, 2023 : ce guide propose des clés de compréhension sur le contexte de développement du tertiaire en Île-de-France, des retours d'expérience sur des actions visant à renforcer l'attractivité des zones d'activité, redynamiser les parcs de bureaux et transformer des immeubles tertiaires en logements et des outils concrets.
- **La transformation de bureaux en logements : ressources juridiques à mieux connaître en matière d'urbanisme et de développement durable**, Ministère chargé du logement, 2022 : cette fiche guide présente les outils du PLU favorisant la transformation de bureaux en logement.

Densification au regard de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique

L'OR 57 précise que « *la définition des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle à l'échelle des documents d'urbanisme locaux et la territorialisation de l'offre de logements tiennent compte, le cas échéant, des servitudes d'urbanisme (...) et des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols* ». Sont visées les servitudes limitant la construction de logements ou la densification, comme les plans d'exposition au bruit, les zonages restrictifs des plans de prévention des risques naturels ou technologiques, ou encore les sites patrimoniaux remarquables au sein desquels les formes urbaines sont encadrées.

Ces contraintes en matière de constructibilité sont prises en compte dans la poursuite de l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle et peuvent justifier que l'objectif chiffré de l'OR 57 soit partiellement atteignable, voire non atteignable dans la commune concernée. Dans le cadre d'un document d'urbanisme intercommunal les efforts attendus sont appréhendés à une échelle plus large permettant d'atteindre les objectifs d'accroissement de la densité résidentielle, en tenant compte des contraintes dans les communes sus-évoquées.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE DE LOGEMENTS

Au regard de l'OR 58, « *chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multigénérationnel ou inclusif, etc.) et de l'état de son parc de logements (résorption de l'habitat indigne), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien* ». Concrètement, cela implique que sur la base du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, les communes ou intercommunalités compétentes doivent définir les objectifs et les dispositions permettant de répondre aux besoins locaux en matière de logement, pour permettre la construction du nombre de logements nécessaires, et adaptés à la population présente et à accueillir.

Il est rappelé que « *cette offre de logements doit respecter les objectifs annuels de production de nouveaux logements* », dont la territorialisation est précisée par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.

Les documents d'urbanisme doivent en outre « *permettre de répondre aux obligations légales d'accueil des gens du voyage, déclinées dans les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage* ».

Ils doivent permettre d'assurer la mixité sociale et la diversité de l'offre d'habitat, en contribuant notamment au développement d'une offre de logement abordable, dans les conditions prévues à l'OR 59.

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT - Le DOO doit décliner « l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs » et fixer « les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre » (art. L.141-7 C. urb.).

PLU(i) - Le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones U et AU :

- des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une **proportion de logements d'une taille minimale** qu'il fixe, notamment pour permettre le logement des familles (art. L.151-14 C. urb.) ;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (« **secteurs de mixité sociale** », art. L.151-15 C. urb.).

Le règlement du PLU peut, par ailleurs, définir des **emplacements réservés** en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux (art. L.151-41 C. urb.).
Il peut également délimiter des **secteurs dans lesquels un dépassement des règles de gabarits est autorisé pour créer du logement social ou intermédiaire** (art. L.151-28 C.urb.).

L'élaboration d'un PLU(i) valant PLH permet une réflexion plus approfondie sur les liens entre urbanisme et habitat.

Ressources utiles

- Guide « Politique de l'habitat et PLU », DRIEAT, 2019 : ce guide présente l'ensemble des outils permettant d'inscrire une politique de l'habitat dans le PLU(i) et est illustré avec de nombreux exemples de PLU franciliens.
- L'écriture du PLU, thème n° 2 - PLU et logement, F. Zitouni, Gridauh, 2019 : une série de fiches sur l'écriture du PLU sont disponibles en ligne. Sur la thématique du logement, voir notamment « Fiche 3 - Prise en compte du logement dans les orientations d'aménagement et le règlement » et « Fiche 4 - Servitude de logement ».
- L'écriture du PLU, Fiche 3 - Mixité fonctionnelle et sociale, J-F. Inserguet, Gridauh, 2018 : cette fiche présente et éclaire l'ensemble des outils réglementaires du PLU favorisant notamment la mixité sociale (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, servitude de taille minimale des logements, bonus de constructibilité destinés à favoriser la mixité sociale).

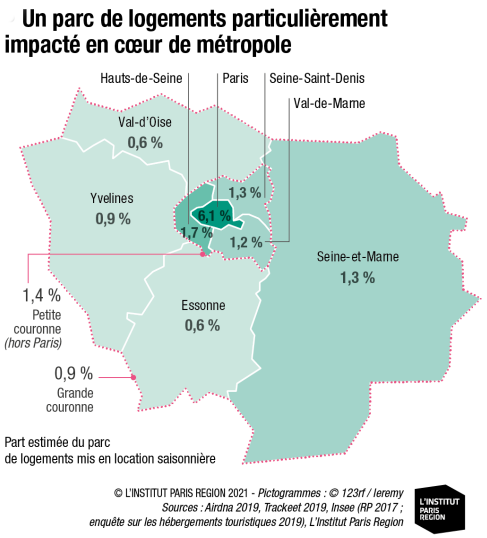
LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

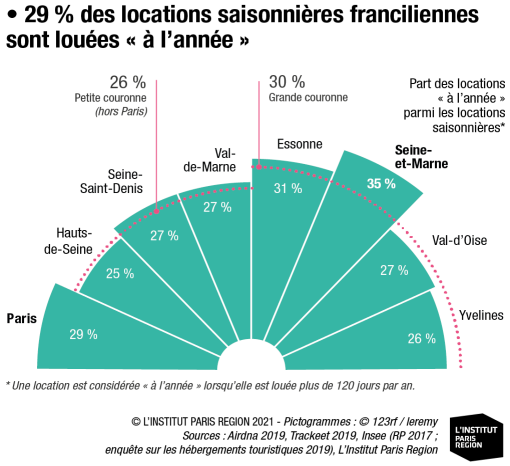
En moyenne, le développement des résidences secondaires, pied-à-terre occasionnels ou locations touristiques à l'année et une vacance transitoire en hausse (le temps des travaux de rénovation) soustraient chaque année environ 17 000 logements des marchés de la vente et de la location accessibles aux Franciliens pour se loger de façon permanente.

Aussi l'OR 60 prévoit-elle, en parallèle de la construction de logements neufs, de « ***préserver et remobiliser le parc résidentiel existant au bénéfice des habitants de la région*** ». Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme est l'occasion d'évaluer la vacance des logements sur le territoire. Il peut s'appuyer sur les données du programme local de l'habitat, lorsqu'il existe, et sur celles de l'observatoire de l'habitat et du foncier, une fois mis en place. Ce dernier a pour mission notamment de réaliser un recensement des locaux vacants.

Au titre de la remobilisation du parc de logements existant, il convient également « ***d'encadrer la croissance du parc exclusivement consacré aux locations en tant que meublé de tourisme dans les zones où l'offre en logement est particulièrement tendue*** ». Cela concerne tout particulièrement l'hypercentre et le cœur de d'agglomération.

Les meublés de tourisme sont définis par le code du tourisme comme « ***des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois*** » (art. L. 324-1-1 I). On distingue les locations de courte durée (≤ 120 jours par an) – qui relèvent de la sous-destination « logement » dans le règlement du PLU – des locations de longue durée (> 120 jours par an) – qui relèvent de la sous-destination « autres hébergements touristiques ». Depuis la loi du 19 novembre 2024 relative à la régulation des meublés touristiques, le seuil de 120 jours peut être abaissé dans la limite de 90 par une délibération motivée de la commune (art. L. 324-1-1 IV du code du tourisme).





Source : Les locations saisonnières en Ile-de-France, 2019, planche extraite de l'étude Les locations saisonnières en Île-de-France. État des lieux d'avant-crise, E. Trouillard, M. Tillet, L'Institut Paris Region, 2021

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il fixe les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé au regard, notamment, des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien et de revitalisation (art. L. 141-7 C. urb.). Il peut être complété, dans les annexes du SCoT « modernisé », par un programme d'actions sur le territoire pour mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs dudit schéma (art. L. 141-19 C. urb.).

PLU(i) – Le PADD ne peut prévoir d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, en tenant compte notamment de la mobilisation des locaux vacants (art. L151-5 C. urb.).

Depuis la loi du 19 novembre 2024, dans les communes où la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable ou au sein desquels les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, le règlement du PLU(i) peut définir des « servitudes de résidence principale », dans les zones U ou AU. Dans les secteurs délimités, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale pour une courte durée (120 jours ou entre 90 et 120 jours, si la commune a délibéré en ce sens) (art. L 151-14-1 C. urb.).

Ressources utiles

- **Guide relatif aux attendus de l'étude de densification des zones déjà urbanisées**, Agorah, DEAL Réunion, 2022 : ce guide comprend un volet dédié à l'accompagnement pour le diagnostic de la vacance, dont les données à mobiliser et des éléments de méthodologie qui peuvent s'appliquer dans tous les territoires, dont l'Île-de-France.
- **Régulation des meublés touristiques : l'essentiel à destination des élus, des services des collectivités territoriales et de l'État**, Ministère du logement, 2025 : cette fiche pédagogique présente les douze mesures phares de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, notamment dans le cadre du PLU(i).
- **Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes**, Ministère du logement, 2022 : la fiche technique traite des mesures de régulation de la location touristique meublée, incluant l'autorisation de changement d'usage et l'enregistrement des meublés. Le guide pratique définit les meublés de tourisme, leur classement, les enjeux de régulation, et présente les outils de régulation existants.
- **L'écriture du PLU, Thème n° 11 : PLU et résidences secondaires**, S. Marie, Gridauh, 2021 : cette fiche apporte des clefs de lecture notamment concernant l'appréhension des meublés touristiques. Elle ne tient pas compte de la loi sur la régulation des meublés de tourisme, la rédaction de la fiche lui étant antérieure.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Au regard de l'OR 61, les documents d'urbanisme doivent prévoir les mesures permettant aux nouveaux logements construits de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, et de favoriser leur performance énergétique et environnementale et l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés au bâti.

Cela concerne aussi bien les constructions dans le cadre d'extensions urbaines que dans celui d'opérations de renouvellement urbain.
Les documents d'urbanisme « *favorisent, en outre, le confort d'été dans la conception des bâtiments (...) au regard de l'augmentation prévisible des épisodes de chaleur en fréquence et en intensité* » (OR 62). À cette fin :

- ils définissent les orientations ou règles adaptées concernant les opérations d'aménagement ou de constructions : implantation, isolation et orientation des bâtiments, prise en compte de l'ombrage, aspect des constructions (ex : volets, peinture blanche), dispositifs favorisant les toitures végétalisées, géothermie, etc.
- ils s'appuient sur les solutions fondées sur la nature : maintien ou création d'espaces de pleine terre, plantés ou/et en eau à proximité du bâti ; limitation de l'imperméabilisation, respect des couloirs de vent, etc.

Enfin, les documents d'urbanisme « *ne doivent pas obérer la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc immobilier existant, dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti et des qualités paysagères des sites* », avec une attention particulière dans les quartiers où la population est davantage exposée à une situation de précarité énergétique (OR 63).

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO fixe les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique (art. L. 141-10 C. urb.). Le SCoT « modernisé » peut tenir lieu de plan climat-air-énergie (PCAET) dans les conditions définies à l'article L. 141-17 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le SCoT comprendra un programme d'actions spécifique en annexe, reprenant les items relevant en principe du PCAET, afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique.

PLU (i) – Pour favoriser la performance énergétique des bâtiments, le règlement peut :
- définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (art. L. 151-21 C. urb.) ;
- prévoir dans les zones U ou AU, un dépassement des règles relatives au gabarit jusqu'à 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (art. L. 151-28 3° C. urb. et R. 171-2 à R. 171-4 CCH). Une majoration supplémentaire de 5 % pour ces constructions éligibles peut être accordée lorsqu'elles présentent un « intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation et de la création architecturales » (art. L.151-29-1 C. urb.). Ces « bonus » de constructibilité sont possibles dans le respect des servitudes d'utilité publique et des plans d'exposition au bruit.

Les OAP sectorielles peuvent prévoir orientations complémentaires, notamment s'agissant d'une implantation des bâtiments favorisant l'exposition au soleil ou l'ombrage, les couloirs de vent, ou encore, la création d'espaces plantés.

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords (art. L. 151 18 C. urb.).

Le règlement du PLU peut définir un coefficient de pleine terre et/ou un coefficient de biotope (art. L. 151-22 C. urb.).

Ressources utiles

- **L'écriture du PLU, Fiche 2 Les énergies renouvelables dans les différents documents du PLU**, F. Rollin, S. Marie, Gridauh, 2023 : sont abordés notamment les règles fixant des obligations en matière énergétique, les règles incitatives (bonus de constructibilité pour les constructions à haute performance énergétique), les atouts et limites des OAP sectorielles et thématiques.

LE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ ET DES CENTRALITÉS

Au regard des enjeux de production de logements et de diversification des tissus économiques, les centralités urbaines sont l'objet d'une pression foncière qu'il convient de maîtriser. Le maintien et le renforcement de ces centralités reposent sur une mixité fonctionnelle à préserver, voire à développer, en veillant notamment à conforter les équipements et services existants, et en étendant l'offre en fonction des besoins locaux (OR 64 et 65).

Il peut toutefois être fait exception au principe de mixité fonctionnelle pour l'accueil d'équipements et installations générateurs de risques ou nuisances.

Que ce soit en renouvellement urbain ou dans le cadre d'extensions urbaines, les projets urbains « *favorisent des opérations d'ensemble en intégrant les besoins en équipements collectifs et services, et des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales, des commerces et PME-PMI* ».

Les documents d'urbanisme « *visent à renforcer les centres-villes existants et leur armature urbaine (transports collectifs, commerces, artisanat, services, loisirs, espaces verts, espaces publics, etc.), ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants* ».

Les outils des documents d'urbanisme locaux

PLU (i) - Le règlement du PLU peut (art. R. 151-37 C. urb.) :
- imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière,
- favoriser cette mixité, en définissant, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur,
- définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions (ce qui permet le développement des rez-de-chaussée actifs),
- identifier et délimiter, dans les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif,
- délimiter, dans les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la construction de logements, la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires, bénéficient d'une majoration de volume constructible dans les conditions définies à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement peut définir des emplacements réservés pour des installations d'intérêt général (art. L. 151 41 C. urb.).

Les OAP peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces (art. L. 151-7 2° C. urb.).

Lorsque dans certaines zones U ou AU, le PLU ne définit pas de règlement et seulement des OAP sectorielles, ces dernières doivent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et porter au moins sur la liste d'items énumérée à l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, qui inclut la mixité fonctionnelle et sociale.

Ressources utiles

- Mixité fonctionnelle et sociale, L'écriture du PLU, Fiche 3 - J-F. Inserguet, Gridauh, 2018 : cette fiche présente et éclaire l'ensemble des outils réglementaires du PLU permettant notamment la mixité des fonctions (destinations, emplacements réservés, secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale, OAP en lieu et place du règlement, etc.).