Fiche n° 23

île de France OBJECTIF 2040

FICHES-GUIDE ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES DU SDRIF-E

Approuvé par décret du 10/06/2025

OR 83 À 85

Juin 2025

+ LES CAPACITÉS D'URBANISATION CARTOGRAPHIÉES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le SDRIF-E détermine la localisation préférentielle des développements urbains, sans délimiter les surfaces des espaces concernés. Il recourt ainsi à des capacités d'urbanisation cartographiées. Elles sont matérialisées sur les cartes du SDRIF-E « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » sous la forme de pastilles correspondant aux secteurs d'urbanisation préférentielle (pastilles roses) et aux secteurs de développement industriel d'intérêt régional (pastilles prune). Chaque pastille « pleine » indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares ; chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 10 hectares.

Ces pastilles ne représentent pas l'emplacement exact du ou des projets d'urbanisation qui sera précisé et délimité, si elles sont mobilisées, dans les documents d'urbanisme locaux.

En outre, ces pastilles peuvent être mobilisées pour un ou plusieurs projets. Ceux-ci peuvent être portés par des opérateurs distincts (dont les opérateurs de l'Etat), simultanément ou non.

La présente fiche vise à expliciter la marge d'interprétation pour mobiliser lesdites capacités d'urbanisation, et à éclairer le contenu des orientations réglementaires spécifiques selon qu'il s'agit des secteurs d'urbanisation préférentielle ou des secteurs de développement industriel d'intérêt régional.

Comme pour l'ensemble des capacités d'urbanisation, les orientations communes (OR 78 à 82) rappelées dans la fiche n° 22 « Orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation »sont à respecter.

Secteurs d'urbanisation préférentielle	Secteurs de développement industriel d'intérêt régional
● ◉	● ◉

Région île de France

L'INSTITUT PARIS REGION

Ces fiches-guide ont été réalisées avec la collaboration des services de l'État (DRIEAT, DDT).

MOBILISATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION CARTOGRAPHIÉES DANS LE RESPECT DU PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ

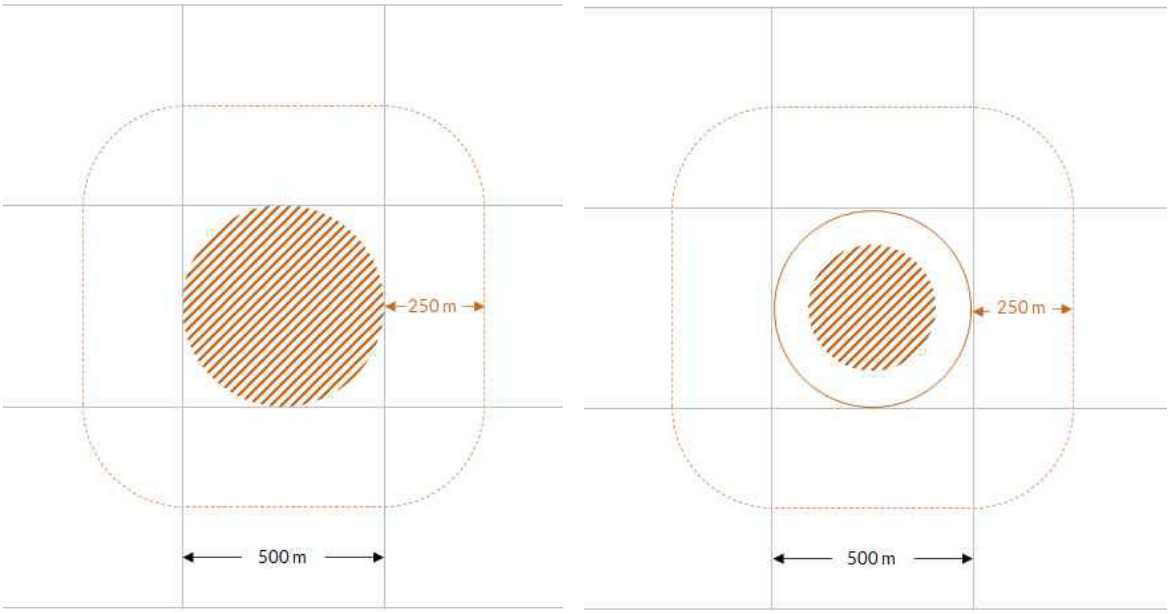
Les pastilles représentant les secteurs d'urbanisation préférentielle et les secteurs de développement industriel d'intérêt régional ont été placées sur une grille représentant des espaces de 500 m x 500 m. Compte tenu de l'échelle des cartes du SDRIF-E et de ce mode de représentation, leur positionnement indique une localisation préférentielle sans la délimiter. Les documents d'urbanisme locaux devront ainsi définir l'emplacement des secteurs d'urbanisation correspondants, s'ils sont mobilisés, au regard de leur propre échelle et degré de précision – qui diffère selon qu'il s'agit d'un SCoT ou d'un PLU(i) –, dans le respect des principes de localisation préférentielle et de compatibilité avec le SDRIF-E.

Concrètement, la marge de manœuvre offerte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux permet d'ajuster la localisation d'une pastille sur une distance d'environ 250 m autour de la case dans laquelle s'inscrit la pastille, comme dans les schémas ci-dessous.

La marge de souplesse ainsi offerte n'a pas vocation cependant à remettre en cause la localisation préférentielle choisie dans le cadre du SDRIF-E. Cette marge de manœuvre permet notamment de :

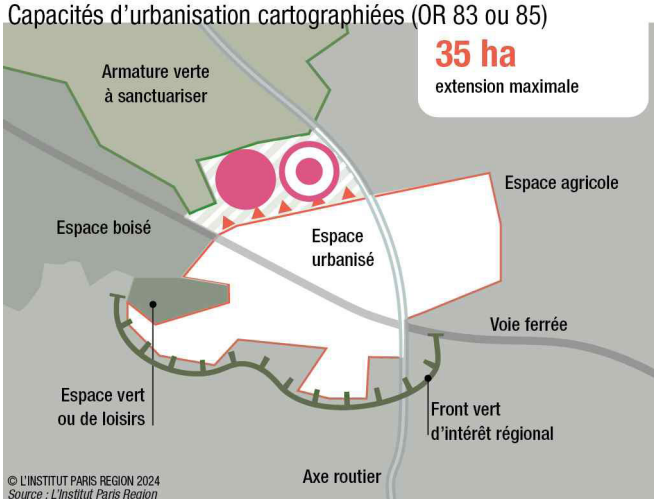
- **tenir compte de la réalité du terrain et d'inscrire le secteur de projet en continuité de l'espace urbain existant** (ex : cas d'une pastille qui serait à cheval sur de l'espace urbain existant et seulement en partie sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers ; ou cas d'une pastille légèrement éloignée d'un espace urbain existant) ;
- **tenir compte des protections définies par le SDRIF-E, celles-ci l'emportant sur la capacité à urbaniser** (ex : en présence d'une pastille chevauchant des espaces naturels, agricoles ou forestiers sous armature verte à sanctuariser ou chevauchant un front vert d'intérêt régional, le potentiel d'urbanisation attaché à la « pastille » devra être mobilisé en dehors des secteurs protégés). Il peut résulter des protections définies par le SDRIF-E ou des protections résultant de servitudes d'utilité publique ou d'urbanisme que la totalité des capacités attachées à une pastille ne soit pas mobilisable, malgré la marge d'ajustement offerte.

Il importe que ces secteurs d'urbanisation respectent les orientations communes pour la mobilisation des capacités d'urbanisation (dont le principe de continuité avec les espaces urbains existants), le volume des capacités d'urbanisation correspondant, ainsi que les orientations réglementaires spécifiques selon la typologie des secteurs d'urbanisation (voir infra).



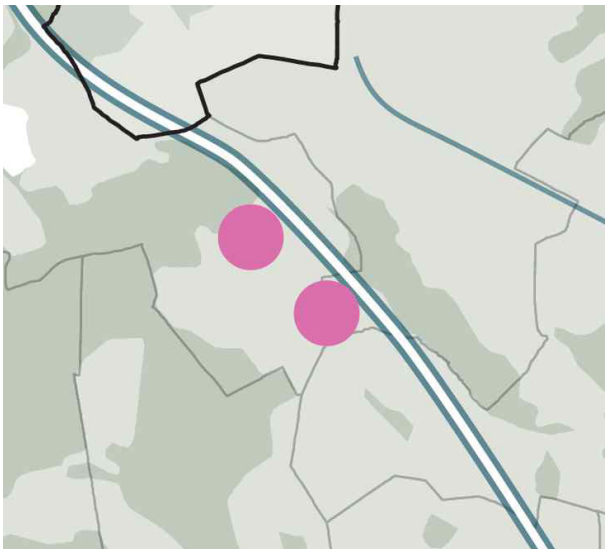
Sous réserve de s'inscrire en continuité de l'espace urbain existant et de respecter les protections d'espaces définies par le SDRIF-E, les capacités d'urbanisation attachées aux « pastilles » de 25 ou 10 hectares peuvent être mobilisées dans le périmètre autour de la pastille concernée, défini ici par les pointillés orange. Au-delà de ce périmètre, le projet d'urbanisation ne répond pas au principe de localisation préférentielle défini par le SDRIF-E (le secteur du projet glissant alors manifestement sur une autre case de la grille de référence pour l'établissement des cartes du SDRIF-E).

Capacités d'urbanisation cartographiées (OR 83 ou 85)



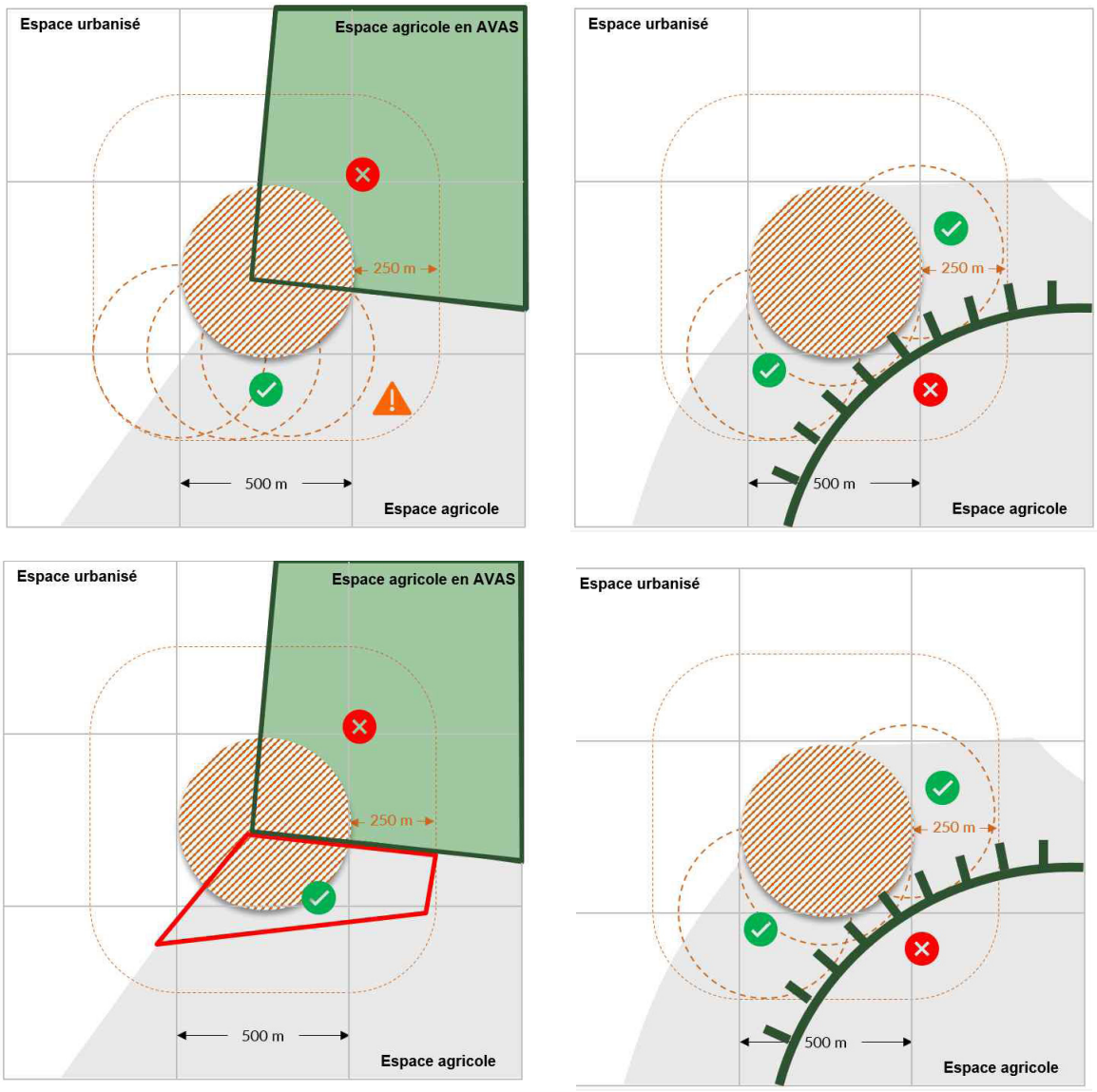
Les OR 83 et 85 définissent à la fois un volume de capacités d'urbanisation et une localisation préférentielle pour d'éventuelles extensions urbaines. Dans l'exemple ci-dessus, la commune dispose théoriquement de 35 hectares de capacités d'urbanisation, qu'elle peut mobiliser dans le respect des orientations du SDRIF-E qui encadrent la localisation des développements urbains : principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbanisé existant (OR 79), respect des fronts verts (OR 7), protection de l'armature verte à sanctuariser (OR 2), etc.

Pour quelques cas, restant exceptionnels, un ou plusieurs secteurs d'urbanisation, représentés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » sont manifestement détachés de l'enveloppe urbaine existante. Dans ces seuls cas, répondant à des contraintes techniques, la capacité d'urbanisation correspondante peut être mobilisée sans continuité avec l'espace urbanisé existant (OR 79).



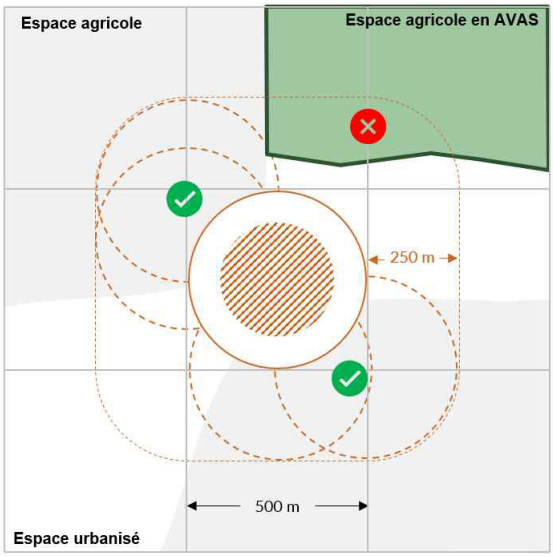
Exemple ci-contre : les deux secteurs d'urbanisation préférentielle sont positionnés principalement sur des espaces agricoles, sans proximité avec des espaces urbanisés. Si ces secteurs sont isolés de l'espace urbain existant, le ou les projets autorisés par les documents d'urbanisme à cet endroit devront présenter une continuité urbaine, pour ne pas favoriser le mitage des espaces.

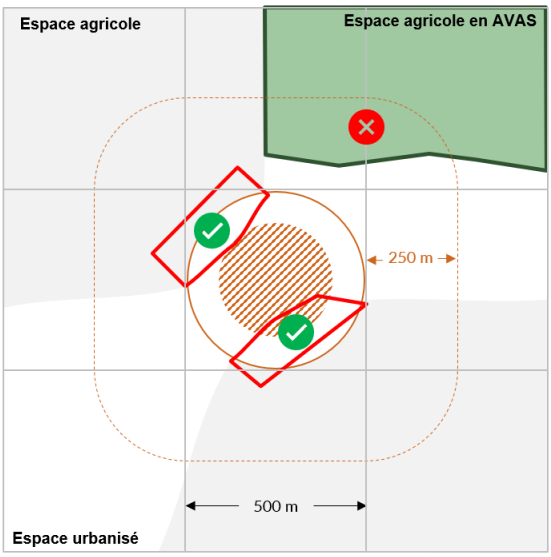
Exemples : ajustements de la localisation des pastilles possibles ou non



Les deux schémas du haut illustrent la capacité d'ajustement de la localisation de la pastille au regard des contraintes du SDRIF-E (armature verte à sanctuariser à gauche, front vert d'intérêt régional, à droite) ; les deux schémas du bas apportent des exemples de secteurs de projets tenant compte de cette capacité. En raison du principe de continuité avec l'espace urbain existant et du volume des capacités d'urbanisation attribué, il est possible que le secteur d'urbanisation ne puisse pas s'étendre jusqu'au périmètre orange en pointillés.

Les illustrations ci-dessus sont simplifiées. Sur les cartes du SDRIF-E, l'armature verte à sanctuariser couvre plusieurs types d'espaces (urbains, agricoles, boisés ou naturels, espaces verts ou de loisirs). Pour identifier plus précisément le type d'espaces que chevauche, le cas échéant, la pastille, il convient d'examiner aussi la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ». Le SDRIF-Explorer facilite le passage d'une carte à l'autre à l'échelle d'une commune ou intercommunalité.





Cas d'une pastille de 10 hectares. Le schéma de gauche illustre la capacité d'ajustement de la localisation de la pastille au regard des contraintes du SDRIF-E (ici, armature verte à sanctuariser). La pastille de 10 hectares bénéficie de la même marge d'ajustement dans l'espace que celle de 25 hectares.

Le schéma de droite apporte des exemples de secteurs de projet tenant compte de cette capacité . Les capacités d'urbanisation attachées à la pastille peuvent être mobilisées sur des secteurs de projets non contigus entre eux, dans la mesure où le volume de ces capacités est respecté, que ces secteurs de projets s'inscrivent dans le périmètre de vibration et en continuité de l'espace urbain existant.

Articulation des capacités d'urbanisation cartographiées avec les autres objets du SDRIF-E

Lorsqu'une pastille d'urbanisation se superpose avec d'autres objets cartographiques du SDRIF-E ou se trouve à proximité de ces derniers, il convient d'articuler les orientations réglementaires relatives à ces objets avec celles relatives aux secteurs d'urbanisation. Par exemple, si un « trèfle » représentant un espace vert ou un espace de loisir d'intérêt régional à créer chevauche un secteur d'urbanisation préférentielle, le projet d'urbanisation devra tenir compte de la création de cet espace et mobilisera, selon le type de projet, une partie des capacités d'urbanisation se rapportant audit secteur d'urbanisation préférentielle. Autre exemple : si une liaison verte traverse ou figure à proximité d'un secteur d'urbanisation préférentielle ou d'un secteur de développement industriel d'intérêt régional, le document d'urbanisme devra prévoir les dispositions permettant de concilier la réalisation du projet d'urbanisation et la préservation ou le renforcement de cette liaison.

Il doit également être tenu compte des éléments naturels ou patrimoniaux à préserver qui ne sont pas représentés sur les cartes du SDRIF-E compte tenu du mode de représentation simplifié de celles-ci (ex : espaces boisés et espaces naturels de moins de 5 ha – OR 17 –, éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides, dont les zones humides – OR 24 –, etc.). L'urbanisation projetée dans ces secteurs doit tenir compte de ces éléments.

LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE (OR 83 ET 84)

Les capacités d'urbanisation attachées aux secteurs d'urbanisation préférentielle (SUP) permettent de réaliser tant des projets mixtes, que des projets majoritairement dédiés au développement résidentiel ou économique, pour répondre aux besoins du territoire. L'OR 83 précise que « ***ces secteurs offrent un potentiel pour la réalisation de projets urbains denses et de qualité, réfléchis à l'échelle de la commune ou du groupement de communes. La desserte par les transports collectifs doit être privilégiée*** ».

Les extensions urbaines doivent être suffisamment denses :
- des objectifs quantitatifs sont définis pour la construction de logements (OR 84) ;
- des objectifs qualitatifs s'appliquent en matière de développement économique (OR 80).

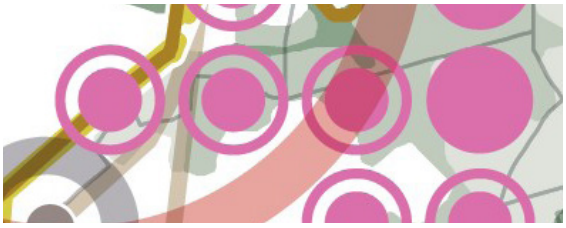
Densité des nouveaux espaces d'habitat

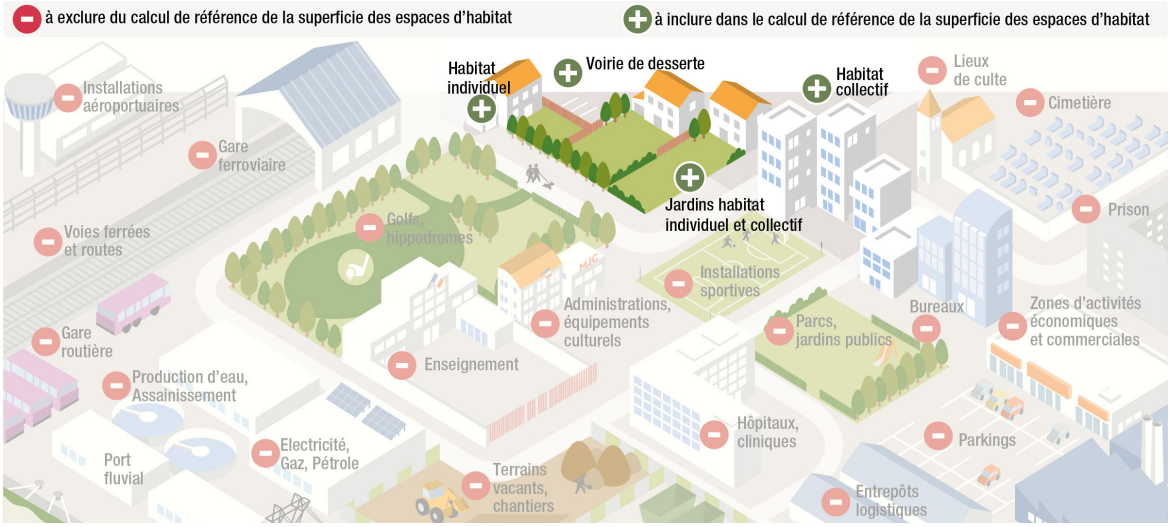
Selon l'OR 84, « ***L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :***
- ***au moins égale à 45 logements par hectare ;***
- ***ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare ».***

Pour savoir si le document d'urbanisme respecte cet objectif, il convient de prendre en compte l'ensemble des secteurs d'urbanisation préférentielle mobilisés sur le territoire couvert par celui-ci (commune ou intercommunalité). Concrètement, il sera possible de voir se développer des projets plus ou moins denses selon les différentes parties du territoire, tant que le seuil moyen est bien atteint à l'échelle de ce dernier.

La densité des espaces d'habitat se calcule à partir du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. « ***On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs, comme les jardins individuels, et les espaces communs, comme les espaces verts ou de loisirs résidentiels, la voirie de desserte et les places de stationnement) ».***

Les secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » par des pastilles roses. Les pastilles offrent un potentiel d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares pour les pastilles « pleines », et de l'ordre de 10 hectares pour les pastilles semi-pleines.





Densité des nouveaux espaces économiques

L'OR 80 – qui est au nombre des orientations communes s'appliquant pour toutes les capacités d'urbanisation – prévoit, dans le cadre de projets de développement économique, que « l'urbanisation doit optimiser les extensions projetées en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), en limitant les espaces de stationnement au sol et de voirie (voir OR 140 et 141) et en mutualisant les services pour les activités qui le permettent ».

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 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.).

PLU(i) – 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.) ;
- dans les ZAC, le règlement « peut aussi déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur » (art. L.151-27 C. urb.) ;
- peut définir des secteurs bénéficiant d'une majoration de constructibilité, pour permettre notamment la construction de bâtiments à usage d'habitation, ou la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires (art. L. 151-28 C. urb.).

Les OAP peuvent définir une densité de logements ou des orientations favorables à la densité du projet (circulation et voiries optimisées, formes urbaines, etc.).

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL D'INTÉRÊT RÉGIONAL (OR 85)

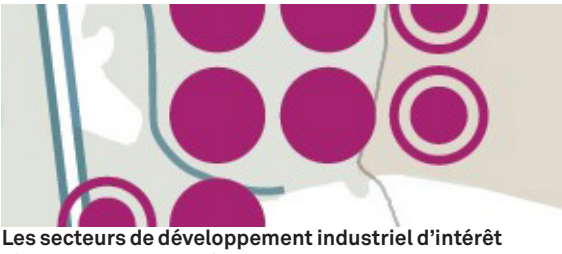
Au regard de l'OR 85, les secteurs de développement industriel d'intérêt régional (SDIIR) visent à « *accueillir prioritairement* » :
- les activités industrielles,
- leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.),
- les grands services urbains, dont les installations d'économie circulaire,
- les installations portuaires.

La notion de priorité fait appel à une question de temporalité par rapport à d'autres projets qui ne sont pas nécessairement connus dans le détail au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Il importe qu'un projet non industriel n'obère pas le développement des activités industrielles dans les SDIIR. Il est possible de recourir à un faisceau d'indices pour évaluer si le projet non industriel risque de porter atteinte au développement industriel. Parmi ces indices, peuvent être cités :
- l'importance de la surface de ce projet rapportée à la surface du SDIIR,
- la configuration morcelée des fonciers restant disponibles au sein du SDIIR, limitant ainsi l'implantation d'activités industrielles nécessitant de grands fonciers d'un seul tenant,
- l'entrave à l'accessibilité des installations multimodales stratégiques pour le développement industriel à proximité du site,
- le fléchage d'un SDIIR, en totalité ou pour partie, au titre d'un dispositif national ou régional (ex : Territoires d'industrie).

L'OR 85 précise que « *l'implantation des activités de logistique, bureaux, restaurants, commerces de détail, loisirs, équipements accueillant du public doit être limitée à celles au service des actifs et des entreprises du site d'activité concerné* ».

Les développements résidentiels sont interdits dans les secteurs de développement industriel d'intérêt régional.

Les data centers ne sont considérés ni comme relevant de l'activité industrielle, ni comme des services urbains. Ils peuvent être admis uniquement dans l'hypothèse où ils constituent une fonction support des activités industrielles accueillies dans les SDIIR et à condition qu'ils ne compromettent pas l'implantation des activités industrielles dans ces mêmes sites. Ils sont en outre régis par l'OR 126.



Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional sont identifiés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » par des pastilles couleur prune. Les pastilles offrent un potentiel d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares pour les pastilles « pleines », et de l'ordre de 10 hectares pour les pastilles semi-pleines.

Au regard à la fois de l'OR 80 et de l'OR 85, les capacités d'urbanisation dans les SDIIR doivent être suffisamment denses, notamment pour ne pas compromettre le potentiel de développement dans ces secteurs stratégiques pour l'industrie. Ils doivent s'inscrire dans un projet d'ensemble (OR 85).

Densité des nouveaux espaces économiques

Voir supra, point évoqué dans le cadre des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Dans l'hypothèse où un site multimodal à créer (losange creux) chevauche un SDIIR, la mobilisation des capacités d'urbanisation est conditionnée à la réalisation du port représenté (cf. OR 119).

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO fixe les orientations et les objectifs en matière de développement économique et d'activités (art. L. 141-5 C. urb.), ce qui inclut le développement industriel.

PLU(i) – Le règlement peut encadrer les destinations et sous-destinations admises dans les différentes zones, et donc réserver certains secteurs ou zones à l'industrie et conditionner l'implantation d'autres activités telles que les entrepôts (art. R. 151-27 et suivants C. urb.). Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, la sous-destination « entrepôts » comprend les data centers.