île de France OBJECTIF 2040

FICHES-GUIDE ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES DU SDRIF-E

Approuvé par décret du 10/06/2025

OR 99 À 105

Novembre 2025

+ LES SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (OR 99 À 105)

L'Île-de-France compte aujourd'hui 1 540 sites d'activités économiques (SAE)[1], qui couvrent une surface totale de plus de 35 000 hectares, soit 12 % de l'espace urbanisé. Depuis les années 1980, ces zones d'activités, espaces commerciaux et autres bases logistiques se sont multipliés et ont participé au développement des espaces périurbains, dans un contexte de croissance de la population et d'utilisation accrue de la voiture individuelle. La concurrence avec les projets de logements et de bureaux au cœur de l'agglomération parisienne, quant à elle, alimente, depuis les années 2000, l'éloignement des implantations d'entreprises et la construction d'entrepôts géants en périphérie des centres urbains. En parallèle, de nombreuses zones d'activités existantes voient leur qualité se dégrader. Celles qui sont situées en zone détendue perdent des emplois, les entreprises préférant déménager dans les nouvelles zones. Pour inverser cette tendance, les friches d'activités sont appelées à être réinvesties, les sites économiques, plus largement, à être requalifiés, densifiés, optimisés, et leur impact environnemental, amélioré.

Par ailleurs, l'Île-de-France porte l'ambition d'être la première région industrielle française, alors même que le pays s'est fortement désindustrialisé ces dernières décennies par rapport à ses voisins européens. L'enjeu est non seulement de conforter la compétitivité des filières stratégiques régionales, de permettre le développement et le retour de nouvelles activités sur le sol francilien, mais aussi d'accélérer leur transformation écologique.

Pour répondre à ces enjeux, la sanctuarisation des sites stratégiques et la modernisation de l'ensemble des sites d'activités économiques constituent des priorités du SDRIF-E. Elles n'excluent cependant pas de nouvelles extensions urbaines dédiées au développement économique. Pour une part, elles sont toutefois davantage fléchées, et globalement, elles impliquent une plus grande efficacité de la mobilisation des capacités d'urbanisation prévues par le SDRIF-E.

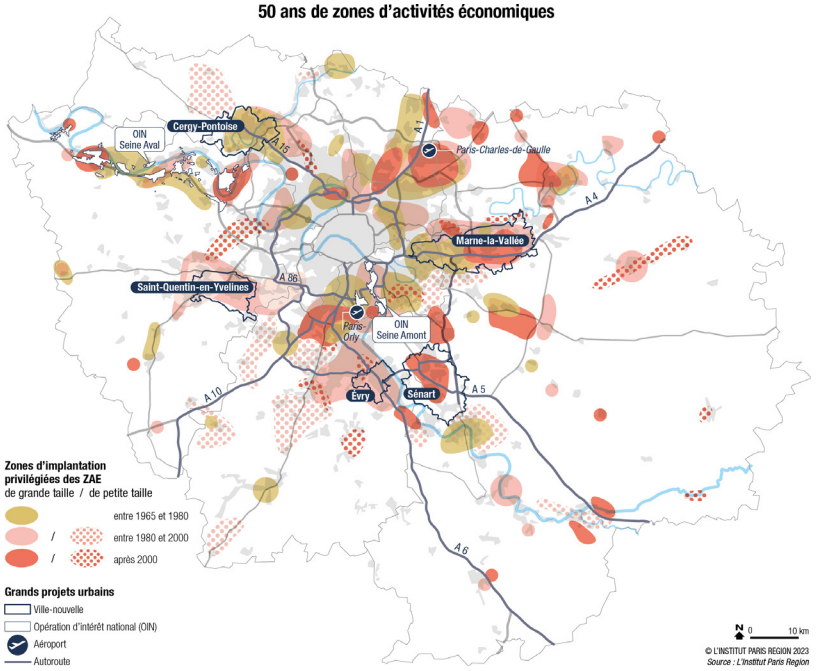
(1) Les sites d'activité économique regroupent les zones et parcs d'activités dont l'activité dominante est industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire ou logistique, ou sans activité dominante (activité mixte).

Région île de France

L'INSTITUT PARIS REGION

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

50 ans de zones d'activités économiques



ORIENTATIONS COMMUNES

L'ensemble des sites d'activités économiques d'Île-de-France (zones d'activités, espaces commerciaux, zones logistiques, etc.), du fait l'importante superficie qu'ils représentent, ont un rôle majeur à jouer pour contribuer à bâtir une région plus agréable et plus verte, engagée dans la transition énergétique et dans la sobriété foncière. Comme l'ensemble des espaces urbains, ils sont appelés à contribuer à l'effort d'intensification tout autant qu'à l'effort de renaturation pour préserver et restaurer l'armature verte régionale.

Un certain nombre d'orientations réglementaires qui visent les espaces à vocation économique s'appliquent à l'ensemble des sites d'activité. Elles sont principalement dans le chapitre 4, et plus ponctuellement dans d'autres chapitres de ces orientations (ex : gestion stratégique des ressources, mobilités). Elles sont rappelées ci-dessous.

Modernisation des espaces dédiés au développement économique

Les documents d'urbanisme doivent, au regard de l'OR 99, permettre :

- « *d'améliorer les performances énergétique et environnementale du bâti* » ;
- « *d'améliorer la qualité des espaces publics* » (ex : création d'espaces verts, développement des circulations douces) – au regard de l'OR 144 qui concerne tous les espaces publics, il faut ajouter que, les « ***conditions de marchabilité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap des espaces publics doivent*** », en outre, « ***être assurées*** » ;
- « *de développer les services interentreprises* » ;
- « *de faciliter l'économie circulaire à l'échelle globale du site d'activité économique* » – cela passe par le maintien des services urbains sur les sites (voir infra), mais aussi d'installations et services de taille plus modeste intégrées aux bâtiments.

Les sites d'activité économique sont en outre soumis à l'OR 75 relative à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville et des espaces en périphérie des villes, qui partage les objectifs d'amélioration sur le plan environnemental et des mobilités, et prévoit notamment d'harmoniser les formes urbaines.

Densification des espaces économiques et rationalisation du stationnement

Au regard de l'OR 100, les documents d'urbanisme doivent permettre « *la densification des espaces dédiés au développement économique en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), et en limitant les espaces de stationnement au sol* ».

À cette fin, l'élaboration ou l'évolution du document d'urbanisme est l'occasion de réaliser un diagnostic des sites d'activité économique, pouvant s'appuyer sur l'inventaire des zones d'activités économiques réalisé par l'EPCI en application de la loi Climat et Résilience, pour identifier ceux sous utilisés et dont l'occupation pourrait être optimisée (voir exemple bordelais p. 13 de cette fiche). Si le document d'urbanisme, à lui seul, ne suffit à mettre en œuvre cette densification, il doit définir les conditions favorisant cette dernière et s'articuler avec les actions de requalification engagées le cas échéant, en parallèle.

L'OR 100 ne vise toutefois pas uniquement les SAE et s'adresse plus largement à tous les espaces économiques, y compris ceux insérés dans le tissu mixte. Les documents d'urbanisme doivent ainsi notamment favoriser l'élévation des bâtiments à chaque fois que cela est possible au regard du contexte urbain et encourager la mixité des usages économiques pour une meilleure utilisation du foncier et de l'immobilier disponibles.

En matière de stationnement de surface, l'OR 100 s'articule avec les OR 140 et 141 qui visent à les rationaliser en tenant compte de la desserte de transport en commun. Le « ***cas échéant, la nouvelle offre de stationnement doit prioritairement s'intégrer au bâti et, en cas d'impossibilité technique ou à défaut de conditions économiquement acceptables, elle doit limiter son emprise au sol*** » (OR 140). L'OR 141 prévoit que « ***les documents d'urbanisme doivent favoriser l'aménagement et le réaménagement de parcs de stationnement de qualité d'un point de vue environnemental*** ». Cette orientation réglementaire vise ici la limitation de l'imperméabilisation dans les nouveaux parcs de stationnement et la désimperméabilisation des parcs existants, la végétalisation des espaces, la mise en place de dispositifs facilitant l'infiltration des eaux pluviales, la réversibilité des parcs de stationnement. En outre les documents d'urbanisme doivent favoriser la multifonctionnalité des parcs de stationnement en permettant le développement des énergies renouvelables et l'accueil de bornes de recharge et points d'avitaillement multi-énergies (électricité, hydrogène, biogaz, etc.). Ils doivent, enfin, intégrer le stationnement sécurisé des vélos.

Sur la rationalisation du stationnement, voir également fiche n° 30 « Les mobilités ».

Comme pour tout autre développement urbain, l'OR 101 prévoit que le « ***développement des activités économiques se fait prioritairement dans les espaces urbains existants*** ». Si ce potentiel de renouvellement urbain ne suffit pas, des extensions urbaines sont envisageables dans les conditions définies par le SDRIF-E et rappelées plus loin, dans cette fiche.

Il est précisé que « ***les friches industrielles seront mobilisées prioritairement pour y redéployer des activités industrielles*** ».

© Michel Blossier

Exemple de parc d'activités paysager en entrée de ville (projet Spirit Entreprises, zone d'activités des Chevries, Flins-sur-Seine, 78). Ce projet intègre des zones de dépollution du site et la réalisation d'espaces paysagers. Le village d'entreprises industrielles, destiné aux PME-PMI, limite l'emprise au sol des bâtiments, avec des constructions RDC et R+1 d'une hauteur maximale de 11 mètres. Les bâtiments accueillent des panneaux photovoltaïques et des toitures végétalisées.

Au PLUi de Grand Paris Seine & Oise, le site concerné qui est en zone U à vocation économique, prévoit notamment une mixité de sous-destinations à dominante économique, une limitation de l'emprise au sol des constructions (60 % superficie du terrain) et un coefficient de pleine terre (15 % superficie du terrain).

Accessibilité des sites d'activité économique

De façon à garantir la fonctionnalité des sites d'activité économique, il convient pour les documents d'urbanisme de prévoir les dispositions visant à ce que les projets urbains développés à proximité de ces sites ne compromettent pas leur accessibilité routière, notamment pour le transport de marchandises. Les sites multimodaux feront l'objet d'une attention particulière en fonction des gabarits de véhicules et des flux générés (OR 104).

Toujours pour faciliter les flux logistiques vers et au sein des sites d'activité, « ***des espaces de stationnement pour les véhicules utilitaires, légers et lourds, doivent être intégrés dans des espaces mutualisés et le cas échéant dans les emprises privées*** » (OR 105).

Maintien et développement des services urbains

Les services urbains comprennent, par exemple, les équipements de production, de stockage et de transport d'énergie, de chaleur et de froid, les réseaux de télécommunication, les équipements de valorisation, de recyclage et /ou d'élimination des déchets, et les équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières et aux industries agroalimentaires. Il s'agit principalement d'installations et d'équipements peu compatibles avec le voisinage d'habitations, en raison des risques et nuisances qu'ils induisent et qui, de ce fait, sont souvent implantés au sein de sites d'activité économique.

L'OR 48 prévoit la préservation des services urbains et la conservation des terrains d'emprise qui leur sont affectés. Un certain nombre de sites supports d'une ou plusieurs installations de services urbains sont identifiés sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». Le maintien de ces installations particulièrement stratégiques pour le fonctionnement régional doit faire l'objet d'une vigilance renforcée, y compris pour leurs éventuels besoins d'extension ou d'équipements complémentaires (OR 48 et 49). La fonctionnalité de ces services urbains doit en outre être préservée au titre de l'OR 50 (accessibilité, maîtrise des développements urbains à proximité, réduction des risques et nuisances, etc.).

Les deux losanges verts quadrillés, dans l'exemple ci-dessus, représentent deux sites supports de plusieurs installations de services urbains que le document d'urbanisme devra identifier pour préserver effectivement les sites en question.
La majorité des sites supports d'installations de services urbains se trouvent au sein de sites d'activité économique. Dans cette illustration, il s'agit d'un site d'activité d'intérêt régional fléché pour accueillir les activités industrielles, leurs activités supports et les services urbains.

Voir également fiches n° 16 et n° 17 relatives aux services urbains.

Sites identifiés comprenant des espaces agricoles, boisés ou naturels

Compte-tenu du mode de représentation simplifié des cartes du SDRIF-E, les sites d'activité (d'intérêt régional et autres) représentés peuvent inclure des espaces agricoles, boisés ou naturels qui n'apparaissent pas sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». Ces espaces ne sont pas considérés comme urbanisés du simple fait qu'ils sont compris sous l'aplat correspondant à un site d'activité. Il convient de se reporter à la réalité du terrain. Ainsi :

- les espaces boisés ou les espaces naturels sont à préserver dans les conditions prévues à l'OR 17 ;
- les espaces agricoles sont à préserver de l'urbanisation, sauf capacités d'urbanisation cartographiées ou non cartographiées prévues par le SDRIF-E qui seront mobilisées en cas de besoin d'extension de la zone d'activité (cf. OR 12 et s.) ;
- il faut tenir compte des protections identifiées sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Placer la nature au cœur du développement régional », telles que l'armature verte à sanctuariser, les fronts verts d'intérêt

régional ou les connexions écologiques d'intérêt régional, ainsi que des espaces verts à créer ou les cours d'eau à rouvrir.

En cas d'urbanisation sous les aplats représentant les sites d'activité, il convient d'appliquer l'OR 102, lorsqu'il s'agit de sites d'activité d'intérêt régional, et l'OR 103, lorsqu'il s'agit des autres sites d'activité. Des développements économiques sont ainsi prioritairement attendus à leur endroit. Toutefois, l'échelle de la représentation cartographique du SDRIF a pu conduire à positionner des aplats sur des secteurs encore non urbanisés dont la vocation économique n'est manifestement pas adaptée (notamment en frange). S'ils sont pertinents, des développements autres peuvent être envisagés.

Illustration : voir fiche p. 11 .

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO, « dans un principe de gestion économe du sol » doit fixer les orientations et les objectifs notamment en matière de développement économique « en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires » (art. L141-5 C. urb.).

Pour moderniser les SAE, 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 peuvent s'avérer tout à fait pertinentes pour favoriser l'exemplarité des projets en termes de densité, d'équipements attendus, d'un point de vue environnemental, etc.

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.

Le DOO doit fixer les grands projets d'équipements et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services (art. L141-7 C. urb.).

PLU(i) – La combinaison d'un zonage spécifique et des dispositions spécifiques en matière de sous-destinations et d'interdiction de certains usages des sols pour des raisons de sécurité et de salubrité permet de préserver les zones d'activités existantes et de maintenir ou d'accueillir les services urbains en leur sein (art. R151-27, R151-28 et R151-30 C. urb.). Ces dispositions permettent, selon les besoins du territoire et les orientations du SDRIF-E, soit de favoriser une mixité des activités économiques, voire une certaine mixité fonctionnelle, soit une spécialisation du site d'activités (industrielle, logistique, etc.).

En matière de densification, le rapport de présentation du PLU(i) 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 du PLU peut favoriser la surélévation des bâtiments en prévoyant des hauteurs de constructions suffisamment importantes.

Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments et la densification, le règlement peut définir, dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels un dépassement des règles de gabarit est accordé, jusqu'à 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables.

En matière de stationnement, le règlement du PLU(i) peut :
- définir des obligations qualitatives en fixant le « type » d'aires de stationnement à réaliser et leurs « principales caractéristiques » et des obligations quantitatives (plafonds en nombre de places pour les véhicules motorisés au regard de la desserte en transports en commun, surface des aires de stationnement, places dédiées au vélo, etc.) (art. R151-45 C. urb.) ;
- encourager la mutualisation des espaces de stationnement, dans des secteurs de zones U et AU en définissant une règle alternative s'adressant à un projet d'ensemble, dans le cadre duquel les obligations de création de places de stationnement peuvent être réduites et mutualisées entre les différentes destinations autorisées (art. R.151-21 et R.151-45 2° C. urb.) ;
- favoriser le développement des ombrières pour la production d'énergies renouvelables, en visant des secteurs susceptibles d'accueillir des parcs de stationnement, dans lesquels les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées définies par le règlement (art. L151-21 C. urb.).

Pour que les surfaces dédiées aux espaces économiques ne soient pas complètement imperméabilisées, 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

- Recommandations rédactionnelles – Intégrer la végétalisation du bâti dans les PLU(i), Adivet, 2025 : ce guide comprend des propositions et exemples de rédaction pour favoriser la végétalisation dans les plans locaux d'urbanisme, notamment dans le cadre des zones d'activités.
- Guide « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) », Min. de la transition écologique et de la cohésion des territoires, DGALN, 2024 : voir présentation détaillée de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui comprennent les services urbains, p. 14 et la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (p. 15) qui incluent notamment les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau ».
- Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités : le rôle de la planification, Cerema, 2020 : avec la recherche de la sobriété foncière, les interactions entre les activités économiques et les documents de planification urbaine occupent une place stratégique. Celle-ci fait de la planification l'une des étapes clefs dans la recherche d'une baisse de la consommation foncière par les entreprises. La constitution d'un référentiel d'analyse permet aux collectivités de s'approprier les enjeux de la sobriété appliqués aux activités économiques. Ce référentiel proposé par le Cerema est proposé sous la forme de questions que les collectivités et les services de l'État pourront utiliser pour définir les bases d'un dialogue sur les territoires.

LES SITES D'ACTIVITÉ D'INTÉRÊT RÉGIONAL À SANCTUARISER

L'atteinte de l'objectif de réindustrialisation porté par le SDRIF-E nécessitant des espaces et des infrastructures sera facilitée par une offre foncière adaptée et mobilisable rapidement reposant en priorité sur la densification des sites économiques existants : 14 500 hectares sont ainsi préservés et orientés vers l'accueil des activités industrielles d'intérêt régional. En complément, 835 hectares d'urbanisation sont fléchés pour ces usages stratégiques, à moyen et long terme, dans le cadre des secteurs de développement industriel d'intérêt régional qui seront présentés plus loin, dans cette fiche.

L'OR 102 prévoit la sanctuarisation des sites d'activité d'intérêt régional dans les conditions explicitées ci-dessous.

Maintien des sites d'activité d'intérêt régional

Les sites d'activité d'intérêt régional d'une superficie de plus de 5 ha sont identifiés par un aplat ocre foncé sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». Ils sont à préserver strictement dans les documents d'urbanisme locaux.

Extrait de la carte « Développer l'indépendance productive régionale »

Priorité aux activités industrielles, à leurs fonctions supports et aux grands services urbains

Au moment de l'approbation du SDRIF-E, des activités autres qu'industrielles peuvent déjà être implantées sur les sites identifiés. Il ne s'agit pas de les remettre en cause. Mais les sites d'activité peuvent connaître des évolutions (opérations d'aménagement ou départ d'entreprises). Les documents d'urbanisme doivent ainsi préserver les sites d'activité d'intérêt régional identifiés au SDRIF-E « *prioritairement pour l'accueil des activités industrielles, leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.), des grands services urbains et installations d'économie circulaire* ».

La notion de priorité mentionnée à l'OR 102 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 au sein des sites d'activité d'intérêt régional à sanctuariser. Il est possible de recourir à un faisceau d'indices pour évaluer si le projet non industriel risque de porter atteinte à ce développement. Parmi ces indices, peuvent être cités :

- l'importance de la surface de l'ensemble des emprises non industrielles – existantes et en projet – rapporté à la surface du site d'activité d'intérêt régional[2] – ce dernier étant considéré en tant qu'ensemble de parcs et de zones d'activité ne présentant pas de rupture géographique majeure (ex : autoroute, voie rapide, voie ferrée, fleuve) ;
- la configuration morcelée des fonciers restant disponibles au sein du site, 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 site d'activité d'intérêt régional, en totalité ou pour partie, au titre d'un dispositif national ou régional (ex : Territoires d'industrie).

Au sein des sites d'activité d'intérêt régional, « ***des développements résidentiels limités sont admis sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation économique de l'ensemble du site concerné et de ne pas compromettre le fonctionnement, la maintenance et la sécurité des services urbains implantés sur le site d'activité*** ». Cette orientation réglementaire vise d'une part, à éviter que le développement résidentiel ne vienne concurrencer les activités industrielles sur les sites identifiés comme stratégiques, et d'autre part, à éviter d'exposer la population aux risques et nuisances industriels.

Les data centers ne sont considérés ni comme relevant de l'activité industrielle, ni comme des services urbains. Au titre de l'OR 126, ils peuvent toutefois être admis au sein des sites d'activité d'intérêt régional existants, en veillant à ne pas compromettre le maintien et l'implantation des activités industrielles en leur sein (voir faisceau d'indices sus-évoqué).

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 – 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.

Ressources utiles

- **(Re)développer les activités productives dans les régions métropolitaines**, Les carnets pratiques n° 16, T. Petit, 2024 : la réindustrialisation est un enjeu crucial pour renforcer la compétitivité, rééquilibrer les territoires et décarboner en produisant au plus près, mais sa mise en œuvre nécessite une réflexion approfondie sur la localisation des activités productives, particulièrement en Île-de-France où la pression foncière et les conflits d'usage compliquent leur déploiement. Ce Carnet pratique s'appuie sur une cinquantaine de cas recueillis en France et en Europe pour inspirer et proposer un grand nombre de solutions aux élus et aux techniciens des collectivités, aux acteurs de l'aménagement ainsi qu'aux entreprises.
- **Livre blanc « En faveur du développement et du maintien d'Immobilier productif »**, 2021 : étude commandée par la Métropole du Grand Paris, les EPT Grand Orly Seine-Bièvre, Grand Paris Sud Est Avenir, Plaine Commune, Est Ensemble et la Ville de Paris. Ce guide rassemble les dispositifs mobilisables pour développer de l'immobilier productif à coût maitrisé et accueillir des activités productives en milieu urbain, notamment ceux en matière de planification et réglementaires, mais aussi dans des domaines plus opérationnels et financiers.

(2) Les fonctions supports des activités industrielles, les grands services urbains et les installations d'économie circulaire sont considérées comme des emprises industrielles pour le calcul du ratio entre surface des emprises non industrielles et surface du site d'activité d'intérêt régional.

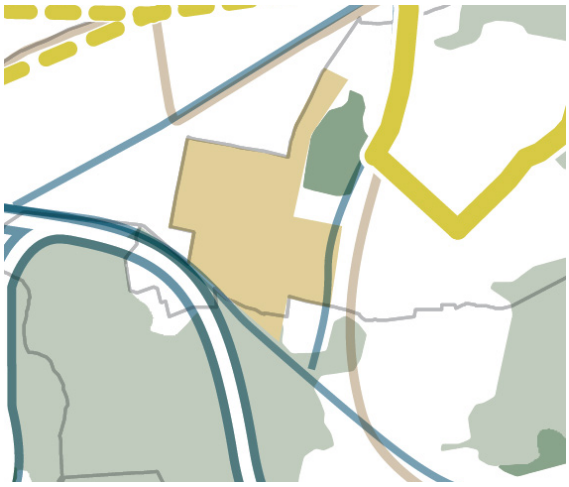
LES AUTRES SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES EXISTANTS

L'étalement urbain en Île-de-France est principalement imputable aux extensions économiques, avec en parallèle un phénomène de vacance observé dans certains territoires. Si l'accueil de logements n'est pas exclu dans les sites d'activité autres que ceux d'intérêt régional, l'objectif poursuivi par l'OR 103 implique que les documents d'urbanisme permettent d'optimiser les sites d'activité pour éviter d'en créer de nouveaux ailleurs.

En revanche, le cœur d'agglomération fait l'objet d'une orientation renforcée visant au maintien des SAE en son sein, pour lutter contre le phénomène d'éviction des activités dans le tissu urbain dense.

Maintien des sites d'activité économique

Les sites d'activité économique de 5 ha et plus, autres que d'intérêt régional, sont identifiés sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale », par un aplat jaune clair. L'OR 103 préconise que les documents d'urbanisme « ***favorisent le maintien de l'activité économique effective »*** de ces sites ***« et prévoient les conditions d'un environnement compatible avec leur activité, ainsi que le maintien de leur accessibilité, le cas échéant en préservant les embranchements ferroviaires et les accès bords à voie d'eau*** ».



Extrait de la carte « Développer l'indépendance productive régionale »

Préservation renforcée dans le cœur d'agglomération

Il est essentiel de conserver l'ancrage d'un tissu productif au sein des zones urbaines denses, pour y favoriser la diversité des activités et des emplois, réduire les distances d'acheminement et la consommation d'espaces agricoles en périphérie des villes. Au regard de ces enjeux majeurs, les sites d'activité économique existants ne doivent donc plus uniquement être vus comme des réserves foncières pour le logement ou les activités tertiaires.

Ainsi, le SDRIF-E préserve plus fortement les sites d'activité économique au sein du cœur d'agglomération particulièrement concerné par le phénomène d'éviction au profit des développements résidentiels. L'OR 103 prévoit, pour les sites identifiés en cœur d'agglomération sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale » une obligation de compensation si le maintien « ***de tout ou partie de l'activité économique*** » n'est pas possible sur un site d'activité économique (autre que d'intérêt régional). Cette suppression « ***doit être compensée, sur le territoire couvert par le document d'urbanisme, par la création d'un autre site à vocation équivalente ou par la création, sur un autre site, de capacités équivalentes d'accueil d'activités économiques*** ».

Le cœur d'agglomération s'entend comme incluant les communes de l'hypercentre qui sont donc concernées par la règle de compensation susmentionnée.

L'échelle de compensation est le document d'urbanisme, donc selon le cas, il s'agira du SCoT ou d'un PLU.

Deux options de compensation se présentent :

- **prévoir la création d'un autre SAE à vocation équivalente**, sur le territoire couvert par le document d'urbanisme : la « vocation équivalente » s'entend ici comme un type d'activité économique équivalent. C'est-à-dire que si le site supprimé accueille majoritairement des activités industrielles, le nouveau SAE à créer devra être fléché pour l'accueil d'activités industrielles. Le raisonnement est le même s'il s'agit à l'origine d'un site à dominante logistique, commerciale ou artisanale, etc.

- **prévoir la création sur un autre site** – qui peut être un site économique ou non –, « ***des capacités équivalentes d'accueil d'activités économiques*** » : il s'agit de permettre l'implantation

du même type d'activités que celles dont le site d'accueil originel a été supprimé soit dans le tissu mixte – par des dispositions visant explicitement cette nouvelle implantation compensatrice et à la condition que ces activités soient compatibles avec le voisinage d'habitations –, soit en densifiant un autre SAE existant, soit en combinant ces deux possibilités. La capacité équivalente peut se chiffrer en surface de plancher en tenant compte de la typologie des activités concernées, en nombre d'emplois ou d'autres indicateurs pertinents (la logistique n'impliquant pas les mêmes besoins d'espace que les bureaux, par exemple).

Dans les deux cas, le document d'urbanisme doit apporter la justification de cette compensation.

Typologies de sites d'activités économique ou d'activités accueillies

Les SAE peuvent faire l'objet d'orientations réglementaires spécifiques en raison des activités accueillies. En fonction de ces activités, voir :
- fiche n° 27 « Les polarités de bureaux » ;
- fiche n° 28 « Le commerce » ;
- fiche n° 29 « La logistique ».

DÉVELOPPEMENT DE SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN EXTENSION URBAINE

Si le gisement constitué par les sites d'activité économique à renouveler et autres espaces déjà urbanisés ne suffit pas à répondre aux besoins de développement économique du territoire ou ne permettent pas d'accueillir des activités au fonctionnement peu compatible avec l'occupation des espaces existants, il est possible de mobiliser des capacités d'urbanisation dans le respect des orientations réglementaires définies par le SDRIF-E (voir fiches n° 22 à 25 relatives respectivement aux orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation, aux capacités d'urbanisation cartographiées et celles non cartographiées, ainsi qu'aux capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional).

Le cas échéant, ces extensions urbaines fléchées vers le développement économique doivent être suffisamment denses.

Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional (SDIIR) font l'objet de capacités d'urbanisation spécifiques rappelées ci-dessous.

Enfin, certains projets d'équipements et d'installations relevant des services urbains, s'inscrivant au sein de sites d'activités encore non urbanisés ou en continuité de sites existants, peuvent mobiliser l'enveloppe régionale dédiée à la transition environnementale, sous certaines conditions.

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 secteurs de développement industriel d'intérêt régional

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.

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT – Le DOO doit notamment fixer « 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.) ;

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

Sur la notion de priorité, le faisceau d'indices évoqué p. 7 de cette fiche est transposable au sein des SDIIR.

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 (alors qu'ils sont limités au sein des sites d'activité d'intérêt régional existants).

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).

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 – 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.

Mobilisation de l'enveloppe régionale « transition environnementale » pour certains services urbains

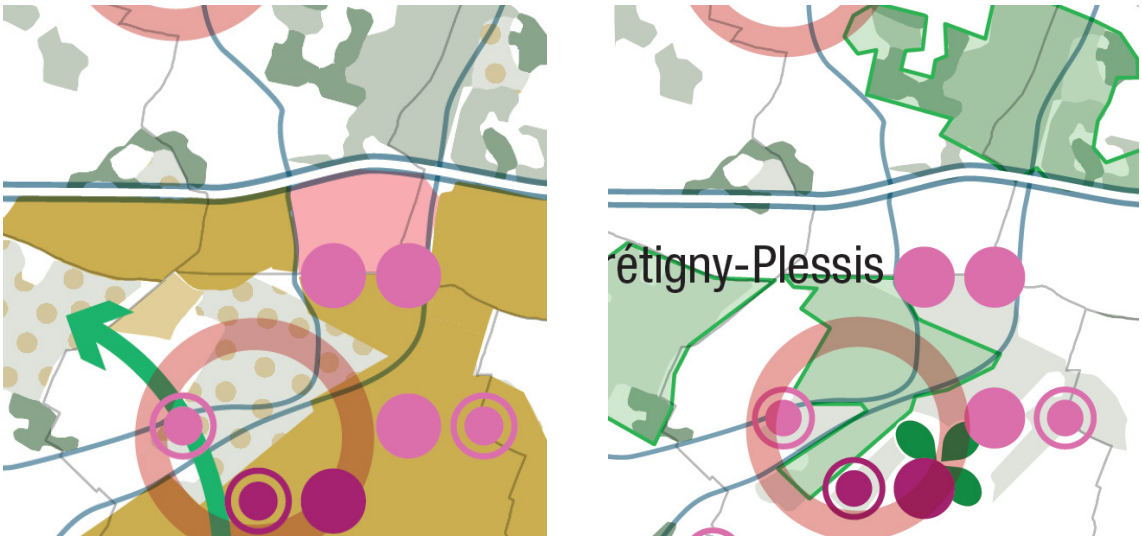
L'OR 90 réserve des capacités d'urbanisation pour une liste limitative d'installations nécessaires à la mise en œuvre de la transition environnementale, afin d'assurer que le développement de ces installations d'intérêt régional et dont l'acceptabilité locale est parfois faible, ne soit pas mis en concurrence avec d'autres besoins locaux.

Celles-ci sont, néanmoins, à développer en priorité au sein des espaces urbanisés existants.

En présence d'un SCoT, celui-ci doit explicitement reprendre cette enveloppe pour en laisser le bénéfice aux documents de rang inférieur. En effet, le SCoT étant un document intégrateur, en sa présence, le SDRIF-E n'est plus opposable aux PLU(i) et cartes communales.

Voir fiche n° 25 « Capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional (enveloppe régionale) ».

ARTICULATION DES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX SITES D'ACTIVITÉ ET À DIVERSES PROTECTIONS (ILLUSTRATION)



Sur l'extrait de la carte « Développer l'indépendance productive régionale », l'aplat ocre représente un site d'activité d'intérêt régional étendu qui correspond à une ancienne base aérienne militaire et qui comprend à la fois des espaces urbanisés (en blanc, sur l'image de droite) et des espaces agricoles (en gris, sur l'image de droite). L'urbanisation en continuité des zones d'activité existantes est possible en mobilisant les « pastilles » d'urbanisation et les capacités d'urbanisation non cartographiées, notamment attachées à la polarité.

Les « pastilles » prune correspondent à des secteurs de développement industriel d'intérêt régional et sont fléchées prioritairement pour du développement industriel (voir infra).

Les « pastilles » roses (secteurs d'urbanisation préférentielle) permettent en théorie tous types de projets. Toutefois, comme l'OR 102 prévoit que les développements résidentiels sont limités au sein des sites d'activité d'intérêt régional, ces pastilles seront mobilisées principalement pour accueillir des activités économiques, qui peuvent être autres que industrielles ou des services urbains.

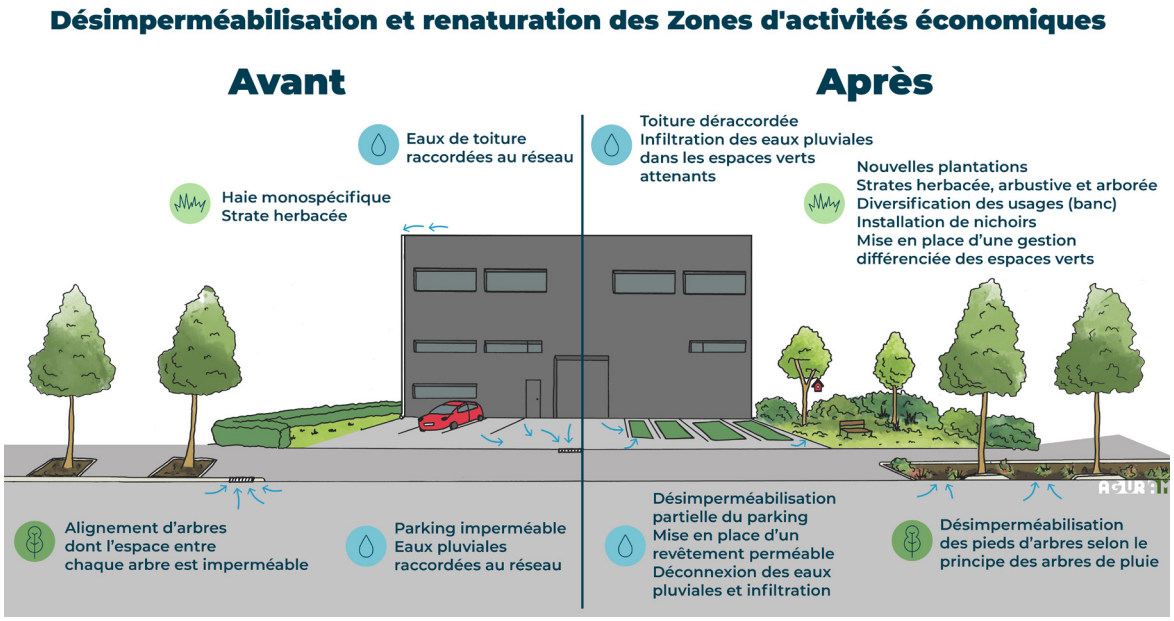
En tout état de cause, aucune urbanisation n'est possible au sein de l'armature verte à sanctuariser (aplat vert cerné vert sur vignette de droite, extrait de la carte « Maîtriser le développement urbain »). Il est à noter enfin que les projets d'extension urbaine permis par les capacités d'urbanisation cartographiées au sud, devront intégrer la création d'un espace vert de 5 ha ou plus (symbolisé par un trèfle).

EXEMPLES

Réaliser un diagnostic de la qualité environnementale des ZAE : l'exemple messin

Pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, l'Eurométropole de Metz s'est appuyée sur l'agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle (Aguram) pour évaluer le potentiel de désimperméabilisation et de renaturation au sein des ZAE relevant de sa compétence, ainsi que leur vulnérabilité (cf. étude « Qualité environnementale des ZAE : quels potentiels pour désimperméabiliser et renaturer ? », Aguram, 2024). Cette évaluation s'est appuyée sur les données d'occupation du sol issues de la base OCS GE2 disponible pour la Région Grand Est (mode d'occupation des sols spécifique à la région) qui ont été affinées pour caractériser plus précisément les espaces observés. L'une des auteures de l'étude indique que « les espaces imperméables non bâtis ont, par exemple, été caractérisés pour distinguer les parkings, les espaces de stockage, les voiries…

Au sein des espaces perméables, les espaces verts arborés/peu arborés/non arborés ont été précisés pour identifier le potentiel de renforcement de la végétation. Les alignements d'arbres ont aussi été analysés pour identifier ceux dont l'espace entre chaque pied d'arbre de l'alignement peut être désimperméabilisé et/ou végétalisé. Les enjeux environnementaux ont également été recensés et examinés afin d'évaluer la vulnérabilité de chaque zone : • le confort thermique, via des données issues d'une thèse sur les îlots de chaleur urbains et la température de surface ; • la qualité de l'air, grâce aux données d'Atmo Grand Est ; • les risques et aléas naturels (inondations, mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux) ; • les données concernant les eaux pluviales du Plan Pluie de la métropole, en cours d'élaboration, ont pu être prises en compte (secteurs prioritaires ciblés pour le déraccordement des eaux pluviales, par exemple) ; • la présence d'établissements recevant un public « sensible » »[3].



Désimperméabilisation et renaturation des ZAE © AGURAM

(3) « Qualité environnementale des Zones d'activités économiques de l'Eurométropole messine : quels potentiels pour désimperméabiliser et renaturer ? », Renaturer les territoires, Les Dossiers Fnau n° 64, Juin 2025, M. Suaire.
(4) Id.

L'étude a permis d'établir le taux d'imperméabilisation des ZAE, dont la part induite par les parcs de stationnement, ainsi que la proportion d'espaces occupés par des espaces verts. Les secteurs au sein des ZAE les plus exposés au risque de surchauffe (température de surface ≥ 40°C), ainsi que les ZAE concernées par un risque naturel (inondations, aléa retrait-gonflement des sols argileux), ont pu être identifiés. Au-delà de cette évaluation globale, deux ZAE ont fait l'objet d'une analyse approfondie. Sur la base de cette évaluation, des fiches actions ont été produites sur les sites identifiés et une première priorisation a été faite en concertation avec les services de l'Eurométropole : « *Les actions proposées varient en fonction de la nature et du contexte des sites, ainsi que de leur taille. Il peut s'agir d'actions de désimperméabilisation, de végétalisation (plantations, diversification des essences et des strates végétales), de déraccordement des eaux pluviales et leur infiltration, de mise en place de revêtements perméables, d'évolution vers une gestion différenciée des espaces verts, d'installation de nichoirs à mésange (prédateur de la Chenille processionnaire, recensée dans certaines ZAE), ou de diversification des usages et des aménités*[4] ».

Identifier les sites d'activités sous-utilisés pour en optimiser l'occupation : l'exemple bordelais

Afin d'identifier les espaces d'activité sous-utilisés, la Métropole de Bordeaux s'est appuyée sur un travail de cartographie mené de longue haleine depuis 2013. Ce travail a été complété en 2016 par l'analyse et la cartographie de 19 zones d'activités de secteurs stratégiques principalement localisés au nord et à l'est de l'agglomération. Il a donné lieu à une application en ligne permettant de visualiser les zones en question sous différents paramètres. Les sites sont ainsi caractérisés quantitativement et qualitativement à travers 4 indicateurs : la vocation du foncier économique, le coefficient d'emprise au sol, les surfaces de plancher développées et le niveau d'ancienneté du parc.

Le travail de spatialisation a été réalisé à partir de la base Majic de la DGIFP associée à une base cartographique la BD parcellaire. Ces bases ont permis d'identifier les propriétaires des différentes parcelles et de les regrouper lorsqu'elles étaient contiguës pour travailler à l'échelle des unités foncières qui constitue l'échelle de l'analyse. À partir de ces données il a été possible de définir les surfaces bâties et non bâties ainsi que les coefficients d'emprise au sol.

Une enquête de terrain a ensuite été menée afin de caractériser les locaux d'activités (type et vétusté) et la vocation principale de l'unité foncière selon sa dominante immobilière en s'appuyant sur la typologie Immostat en 6 postes. Cette enquête a été complétée par l'expertise des professionnels de l'immobilier au cours de différentes réunions. Enfin, les données ont été intégrées à un « **Atlas des zones d'activités économiques de l'aire métropolitaine bordelaise** » sous la forme d'un SIG mis à disposition par l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine.

La comparaison du coefficient d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de chaque zone avec la moyenne des sites similaires de la métropole permet de déterminer si la zone est sous-occupée.

À partir de cet outil, la métropole a identifié les sites pouvant participer à l'AMI AIRE (Aménager, Innover, redessiner, entreprendre) destiné à développer des programmes immobiliers d'activité innovants sur des terrains libres ou libérés.