



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France



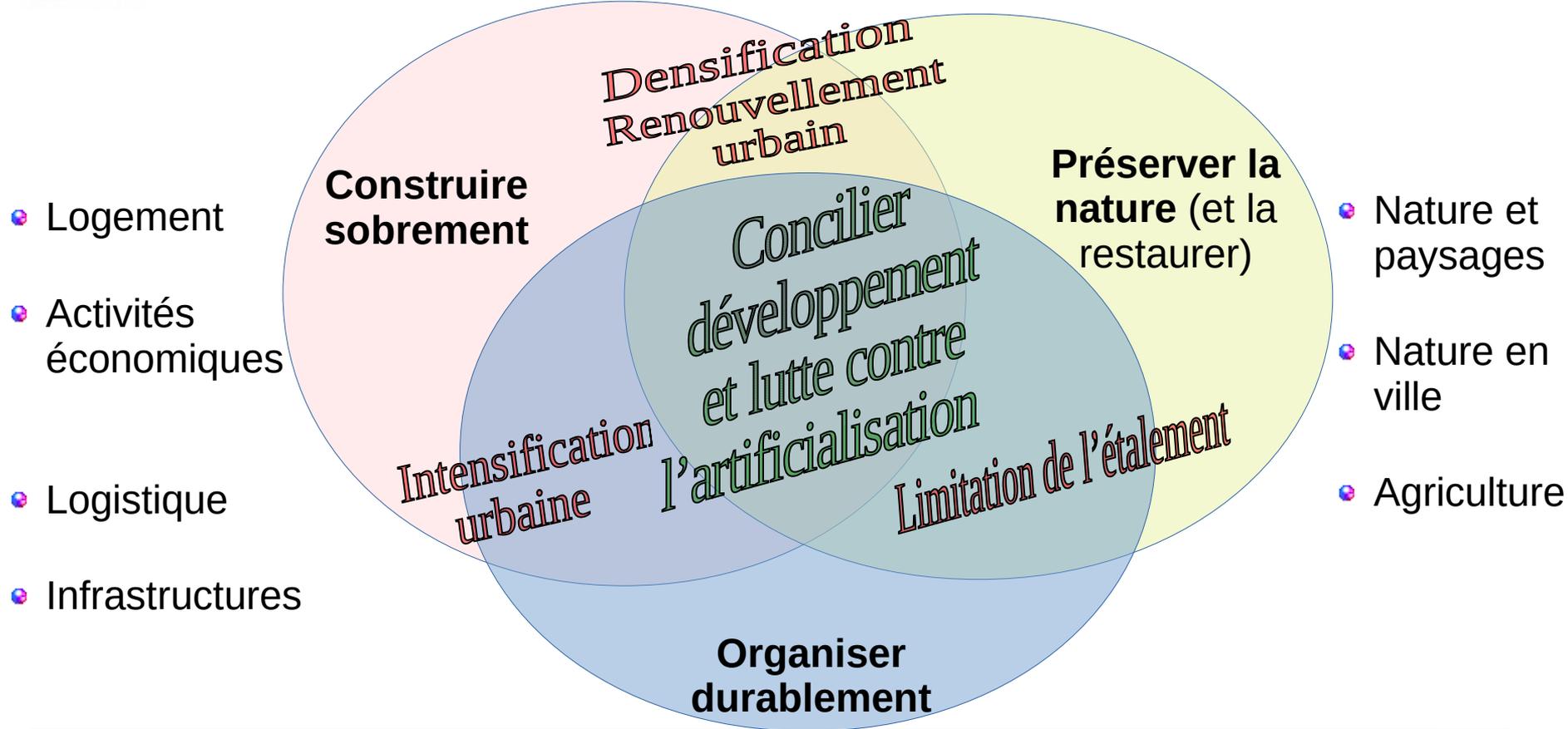
**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Prendre en compte les enjeux liés au ZAN dans les documents d'urbanisme

Club PLUi francilien - « zéro artificialisation nette » - 14 avril 2022

Le ZAN : un objectif cible à la croisée de multiples enjeux



Préserver la nature (et la restaurer) et les espaces agricoles Quels enjeux ? Quels objectifs du SDRIF ?

Agriculture

- Préserver les espaces agricoles
- Lutter contre l'étalement urbain et le mitage
- Favoriser les activités agricoles, y compris urbaines

Nature et paysages

- Protéger les espaces naturels (y.c. aquatiques) et forestiers
- Renforcer les trames vertes, bleues et brunes
- Prendre en compte les lisières

Nature en ville

- Protéger les espaces naturels restants et renaturer
- Mailler le territoire avec des espaces verts
- Désimperméabiliser
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains...

Le SDRIF donne déjà des orientations en la matière

Il cherche à concilier le développement urbain et la préservation des espaces ouverts (NAF + verts et de loisirs) et de leurs fonctionnalités.

Objectifs principaux du pilier « préserver valoriser » :

- **pérenniser les espaces ouverts** et leur multifonctionnalité (fonctions économiques, environnementales et sociales)
- préserver / restaurer les **continuités**
- maintenir des **frontières d'urbanisation** intangibles
- Aménager les espaces les uns par-rapport aux autres

Et des orientations dans le pilier « polariser et équilibrer » : limiter la surface et la continuité des **espaces imperméabilisés**, développer et mailler les espaces ouverts urbains, développer l'offre en **espaces verts** dans les secteurs carencés, **reconquérir des espaces ouverts** dans les communes en ayant moins de 10 %...

Préserver la nature (et la restaurer) et les espaces agricoles– Exemples d'outils du PLU(i)

Pour le diagnostic :

- Atlas de la biodiversité
- Identification des potentiels de renaturation
- Zones de carence en espaces verts
- ...

Règlement et OAP :

- OAP « TVB » et « franges urbaines et rurales »
- Coefficient de pleine terre
- Zonage A et N
- Plan paysage
- Emplacements réservés espaces verts
- ...

Construire sobrement : Faire la ville sur la ville

Quels enjeux ? Quels objectifs du SDRIF ?

Densification acceptable :

- pour tous les tissus : logement (du pavillonnaire au tissu plus dense), zones d'activité économique y.c. commerciale et logistique
- avec des objectifs plus importants sur certains secteurs (par ex. à proximité des transports en commun)
- À conjuguer avec une amélioration de la qualité de vie

Recyclage foncier, mobilisation des friches

Requalification et intensification urbaine

- Mixité sociale et fonctionnelle, développement de services de proximité
- Maîtrise du stationnement automobile
- Réhabilitation des centres anciens...

Le SDRIF privilégie les interventions sur les tissus existants tout en offrant des possibilités pour réaliser des extensions urbaines (si nécessaire)

Privilégier les interventions sur les tissus existants

- E.p. objectifs de densification (densité humaine et densité d'habitat) pour les espaces urbanisés à optimiser (+10%), les quartiers à densifier à proximité des gares (+15%)
- Secteurs à forts potentiels de densification

Questionner les possibilités et la pertinence de réaliser des extensions urbaines

- Potentiels d'extensions cartographiés (pastilles de secteurs d'urbanisation préférentielle / conditionnelle, secteurs de développement à proximité des quartiers de gare) et non cartographiés (agglo des pôles de centralités et BVH)

Construire sobrement : Faire la ville sur la ville

Exemples d'outils du PLU(i)

Pour le diagnostic :

- Étude des potentiels de densification et de mutabilité
- Urbansimul : aide à identification des gisements fonciers (UF non bâties, UF densifiables...)
- Observatoire des friches franciliennes :
<https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/observatoire-des-friches-franciliennes/>
- ...

Règlement et OAP :

- Zonages mixtes
- Secteurs de mixité sociale
- Gabarits de construction
- Bonus de constructibilité friches, logements...
- Densités minimales dans certains secteurs
- OAP « Renouvellement urbain »
- Mutualisation des stationnements
- ...

Organiser durablement : Structurer le territoire

Quels enjeux ? Quels objectifs du SDRIF ?

Structurer l'armature urbaine :

- autour des polarités de mobilité, dont les gares du GPE qui doivent constituer des centralités équilibrées et denses
- dans les territoires ruraux : en s'appuyant sur les villes moyennes et petites et en revitalisant les centres villes / bourgs

Structurer et réguler le développement :

- des activités productives : à maintenir en zone dense et dans les centres-villes ; éviter leur étalement ailleurs
- des activités commerciales : réguler les nouvelles implantations
- des activités logistiques : organiser l'armature logistique, territorialiser les implantations et promouvoir la logistique multi-modale
- de nouveaux usages : data-centers, ENR

Le SDRIF actuel

- prône une multipolarité plus affirmée, notamment autour des quartiers de gare et des polarités de grande couronne
- prévoit une densification accrue à proximité des TC, et la localisation des nouveaux équipements et services à la population près des TC
- organise l'armature logistique francilienne, en préservant et en développant le potentiel multi-modal
- prône un équilibre entre développement économique et augmentation de l'offre de logements
- ...

Organiser durablement : Structurer le territoire

L'importance des documents d'urbanisme supra-communaux

- L'échelle intercommunale des PLUi permet d'**articuler de façon cohérente et mutualisée** différentes politiques publiques (urbanisme, habitat, mobilités, environnement, paysages, activités économiques, équipements...). Elle **optimise l'espace foncier disponible en renforçant les complémentarités des communes**
- Les SCoT à l'**échelle des bassins de vie et d'emploi** offrent une vision stratégique à une échelle supra

Exemples d'outils du SCoT et du PLU(i)

Pour le diagnostic :

- Scénarios de développement démographique et économique
- Inventaire des ZAE
- Observatoire de l'habitat et du foncier
- ...

Dispositions opposables :

- DAACL (SCoT)
- Emplacements réservés équipements (PLU)
- Zonage et règlement des destinations (PLU)
- Échéancier des zones à urbaniser (OAP) (PLU)
- ...