

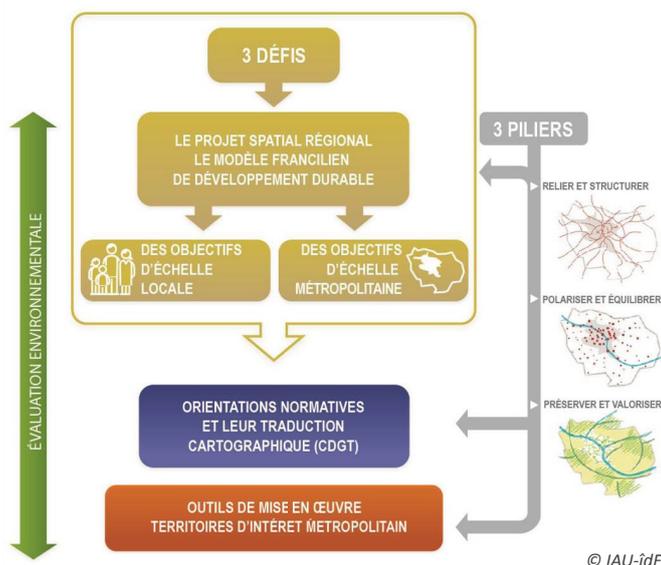


La présente fiche est issue de réflexions menées notamment par la Région Île-de-France pour expliciter certaines orientations réglementaires du SDRIF. Ce document est à vocation pédagogique et sans valeur normative.

### Comprendre les règles du SDRIF comme la déclinaison réglementaire du projet spatial régional

Les *Orientations réglementaires* constituent le corpus normatif du SDRIF qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux. Elles doivent être appréhendées dans leur ensemble, et reliées au projet spatial régional et aux objectifs exposés dans le fascicule *Défis, projet spatial régional et objectifs*. Densification des tissus urbanisés existants, limitation de l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles, boisés et naturels, polarisation du développement urbain pour répondre qualitativement aux besoins des Franciliens en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements, composent le modèle d'aménagement et de développement durables pour l'Île-de-France.

La logique de construction du schéma directeur de la région Île-de-France



© IAU-idF

## Appréhender les notions d'espace urbanisé

Mars 2015

### L'esprit de la notion : définir les espaces urbanisés pour un développement urbain dense et des extensions urbaines limitées

Sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF, les espaces urbanisés ne sont représentés qu'à titre indicatif et de manière symbolique ●, eu égard à l'échelle du 1/150 000 et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Il revient aux collectivités d'identifier les limites précises de leurs espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF (27 décembre 2013) en fonction de la réalité de l'occupation du terrain.

Il importe de bien connaître les superficies des espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SDRIF. Le développement urbain par densification des tissus urbanisés existants doit être prioritaire sur les extensions urbaines nouvelles. Les extensions urbaines qui seront entreprises par les collectivités à l'horizon 2030 dans la limite des capacités offertes par le SDRIF représentent une consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, qui doit être la plus faible possible.

### Articuler les notions d'espace urbanisé pour l'application des règles du SDRIF

Les différentes règles du SDRIF qui nécessitent de recourir aux espaces urbanisés ne recouvrent pas toutes exactement les mêmes notions :

- ★ la notion d'espace urbanisé « **au sens large** » est la plus extensive. Elle permet de définir les espaces urbanisés par opposition aux espaces agricoles, boisés et naturels, qui sont les espaces sur lesquels se produiront les extensions urbaines ;
- ★ les règles quantitatives relatives à la densification des espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF portent sur des espaces urbanisés « **au sens strict** ». Ces derniers sont identifiés en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » certaines occupations du sol à dominante non bâtie et accueillant des fonctions de niveau supra-communal ;

- \* parmi eux, les espaces **consacrés à l'habitat** sont à identifier pour apprécier la densification en nombre de logements permise par le document d'urbanisme ;
- \* les règles quantitatives relatives au calcul des capacités d'extension urbaine au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter, et du développement modéré des bourgs, villages et hameaux s'appuient sur cette même appréhension des espaces urbanisés **« au sens strict »** ;
- \* pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, les extensions urbaines doivent se faire **en continuité** de l'espace urbanisé existant, lequel doit accueillir des fonctions urbaines suffisamment développées pour servir de point d'accroche aux nouvelles urbanisations.

## En pratique

### Comment appréhender les espaces urbanisés « au sens large » ?

Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- \* des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- \* des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF.

### Comment appréhender les espaces urbanisés « au sens strict » ?

Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national, principalement constitués de :

- \* espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.);
- \* espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

### Comment appréhender les espaces d'habitat ?

Parmi les espaces urbanisés « au sens strict », les espaces d'habitat méritent d'être distingués pour le calcul de la densité moyenne en logements des espaces d'habitat. Les espaces d'habitat sont identifiés comme les secteurs occupés par de l'habitat individuel ou collectif, dans lesquels on tient compte des espaces privatifs et des espaces communs, y compris les voies de desserte interne.

Schéma des espaces urbanisés « au sens strict » (en rouge) et « au sens large » (en rouge et en bleu)



## Comment respecter la règle de continuité entre les extensions urbaines et les espaces urbanisés existants ?

Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, la règle de continuité entre les urbanisations nouvelles et les espaces urbanisés existants repose sur une appréciation qualitative des espaces urbanisés. Seuls les espaces urbanisés existants présentant des fonctions urbaines suffisamment développées peuvent servir de point d'accroche pour des extensions urbaines, dans le but de promouvoir un développement urbain compact et qualitatif. À l'inverse, des espaces urbanisés aux fonctions urbaines trop restrictives, comme un faisceau ferroviaire ou une autoroute par exemple, ne peuvent servir de point d'accroche pour des extensions urbaines dans le respect de la règle de continuité.

Des extensions urbaines sont possibles sans qu'il y ait continuité avec de l'espace urbanisé existant lorsqu'elles sont liées à la mobilisation de capacités offertes par un secteur d'urbanisation préférentielle isolé, c'est-à-dire dont la représentation sur la *Carte de destination générale des différentes parties du territoire* du SDRIF empêche manifestement une mobilisation des potentiels associés dans le respect de la règle de continuité.

Les urbanisations nouvelles qui se feront à titre exceptionnel et sous condition au sein des espaces agricoles (par exemple les installations nécessaires au captage d'eau potable, les carrières, les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal, etc.) ne pourront pas être des points de départ pour des implantations urbaines nouvelles dans leur continuité.

## Quel référentiel utiliser pour quantifier les espaces urbanisés ?

L'application du SDRIF implique l'identification des différents types d'espaces sur lesquels portent les orientations réglementaires. Cette identification doit se faire sur la base des définitions que donne le SDRIF telles que reprises dans la partie précédente.

En pratique, pour réaliser cette identification, le Mode d'Occupation du Sol (MOS) de l'IAU-ÎdF est un outil adapté, car il constitue la référence la plus stable dans le temps pour connaître les différents usages du sol sur l'ensemble de l'Île-de-France. Ses différents postes permettent d'appréhender l'espace urbanisé « au sens large », l'espace urbanisé « au sens strict » et les espaces d'habitat.

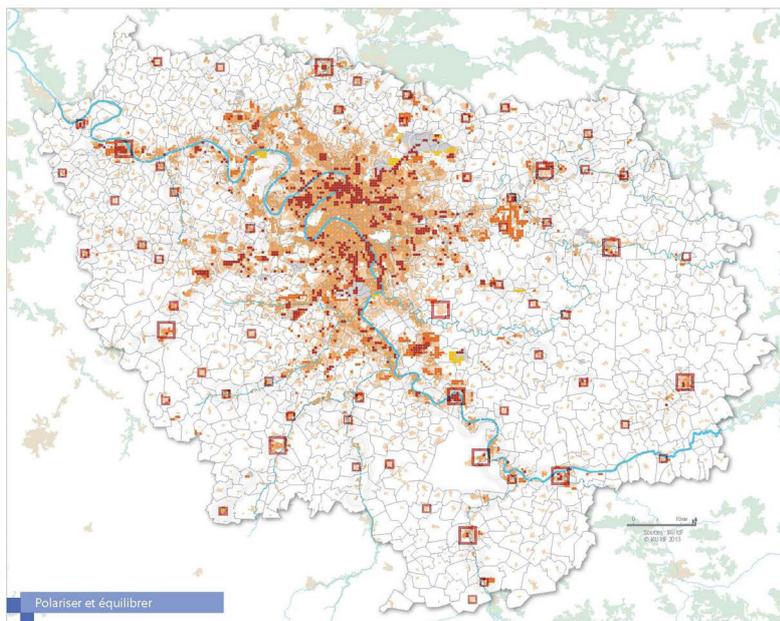
Le fond de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF a été élaboré à partir du MOS et c'est également le MOS qui a servi à calculer les seuils quantitatifs de 220 logements par hectare (plafond de densité au-dessus duquel les taux de densification de 10 et 15% ne sont plus applicables) et de 35 logements par hectare (densité minimale en logement dans les secteurs d'urbanisation préférentielle et conditionnelle).

Depuis 1982, il est renouvelé tous les quatre ans par l'IAU-ÎdF. Il constitue donc la référence la plus stable dans le temps pour connaître les différents usages du sol sur l'ensemble de l'Île-de-France. Pour bien utiliser le MOS 2012 comme référence pour le SDRIF, il est nécessaire de prendre en considération les remarques suivantes :

- ★ la dernière campagne d'identification des usages du sol francilien date de 2012 et non du 27 décembre 2013, date d'approbation du SDRIF et point de départ de l'application des orientations réglementaires : il faut donc tenir compte des changements intervenus entre l'été 2012 et la fin 2013 ;
- ★ l'interprétation des résultats des photographies aériennes comporte un faible pourcentage d'erreur (une parcelle peut être classée dans une catégorie alors qu'elle relèverait en réalité d'une autre catégorie) : le cas échéant, il faut donc tenir compte des écarts avec la réalité du terrain ;
- ★ les descriptions de l'usage du sol sont prédéfinies, c'est-à-dire qu'elles correspondent à une légende pré-construite, ce qui peut parfois créer un léger décalage entre l'usage réel du sol et la catégorie cartographiée.

Le référentiel territorial du SDRIF, développé dans le cadre des actions de mise en œuvre du SDRIF coordonnées par la Région Île-de-France, l'État et l'IAU-ÎdF, inclut la carte du MOS pour l'ensemble de la région. Il présente en outre, sur la base de données agrégées, les valeurs de référence pour la superficie des espaces urbanisés « au sens large », « au sens strict », ainsi que des espaces d'habitat, pour chaque commune ou ensemble de communes.

*Déclinaison de la Carte de destination générale des différentes parties du territoire selon le pilier 2 du projet spatial régional*



## ATTENTION !

Le MOS 2012 est un outil disponible, pertinent et efficace pour qualifier les espaces existants pour l'application des règles du SDRIF, à condition de tenir compte des écarts possibles entre ce modèle et la réalité du terrain.

Le recours à son utilisation n'est naturellement pas obligatoire, en présence de sources de données différentes.

## 🔴 Rappel : le texte de la règle



Page 27

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les espaces urbanisés

« Les espaces urbanisés, à la date d'approbation du SDRIF, sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc. »



Page 29

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les nouveaux espaces d'urbanisation

« Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant. »



Page 34

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les nouveaux espaces d'urbanisation  
§ Calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés

« Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »



Page 38-39

PRÉSERVER ET VALORISER

Les espaces agricoles

« Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- [...]
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- [...]

Ces aménagements et ces constructions [...] ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité. »