

# CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF-E)



FÉVRIER 2024

# PROPOS INTRODUCTIFS

## **-50% de consommation d'ENAF en Île-de-France d'ici 2031, c'est nécessaire ... et c'est possible !**

Lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France de septembre 2020, la Région s'était engagée à **tendre vers un territoire ZAN, ZEN et circulaire**, des objectifs qui semblent justement identifiés au regard des défis environnementaux et climatiques. Néanmoins, alors que la révision du Schéma Directeur de la Région Île-de-France - Environnemental parvient aujourd'hui à l'un de ses derniers temps forts, l'enquête publique, le document d'urbanisme, qui nous est présenté aujourd'hui, ne nous semble **toujours pas à la hauteur des objectifs annoncés**, notamment dans sa portée réglementaire.

Rappelons que la région francilienne est de loin le territoire le plus artificialisé de France, à plus de 23% de sa surface, soit deux fois plus que la moyenne nationale. Ce chiffre atteint les 90% dans la Métropole du Grand Paris. A ce titre, la Région Île-de-France se doit d'être exemplaire quant à l'élaboration de son plan d'aménagement pour les 15 prochaines années. En effet, au même titre que les autres régions françaises, l'Île-de-France est soumise à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici l'année 2050 fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'à la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 fixant l'objectif de zéro perte nette de biodiversité. Ces deux lois enjoignent à réduire drastiquement l'artificialisation des terres pour éviter toute destruction d'espaces naturels. Contrairement aux autres régions dotées d'un SRADDET qui sont légalement contraintes de réduire par deux leur rythme d'artificialisation nette d'ici 2031, l'Île-de-France est laissée libre de choisir sa trajectoire. Nous pouvons ainsi nous attendre à ce que soit fixé un objectif au moins tout aussi ambitieux que celui imposé aux autres régions de France métropolitaines, voire encore plus audacieux.

A ce sujet, nous faisons le même constat que le CESER et l'Autorité Environnementale : avec un objectif de réduction de moins 20% tous les 10 ans, la version actuelle du SDRIF-Environnemental propose une trajectoire très clairement en deçà des attentes concernant l'avenir du territoire, notamment au regard des enjeux environnementaux et du bien-être de la population francilienne. Hormis le fait que cet objectif ne permet pas d'atteindre l'objectif ZAN pour 2050 imposé par la loi, elle concourt à aggraver la crise qui touche la biodiversité, limitant notre capacité à nous adapter au changement climatique.

De fait, il est urgent et nécessaire que la Région Île-de-France prenne le pas et use de son exception pour se faire modèle de la protection des sols naturels, forestiers et agricoles, de la biodiversité, tout en promouvant une sobriété foncière et énergétique. Elle doit saisir l'opportunité de la révision du SDRIF-E pour défendre un objectif ZAN ambitieux dans son projet d'aménagement régional et permettre de les appliquer effectivement par la définition d'orientations réglementaires réellement prescriptives.

C'est pourquoi, nous demandons a minima **l'inscription dans le SDRIF-E de l'objectif de réduction de 50% de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, par rapport à la décennie 2011-2021**. Par des propositions d'ajouts, de modifications et de précisions des orientations réglementaires actuelles, notre contribution a pour vocation de montrer qu'il est possible d'atteindre cet objectif en Île-de-France pour la protection de la biodiversité, dans la perspective d'atteindre le ZAN en 2050, tout en répondant aux besoins présents et futurs des Franciliens et Franciliennes.



# SOMMAIRE

## 1

### POUR UNE PROTECTION RENFORCÉE DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Sanctuariser les espaces naturels de la région p. 3
- Sanctuariser davantage de terres agricoles p. 4
- Limiter les exceptions à la préservation des espaces boisés et naturels p. 5-6
- Imposer une étude agronomique des sols avant tout projet d'urbanisation p. 7
- Cartographier les zones humides et les zones d'expansion de crues à préserver p. 8
- Contraindre les documents d'urbanisme locaux à prévoir un zonage pluvial au sein de leur territoire p. 9
- Imposer une meilleure différenciation des capacités d'extension urbaine selon les contextes locaux p. 10
- Organiser et cartographier les actions de renaturation prioritaires p. 11-12
- Fixer un objectif de désimperméabilisation p. 13
- Proposer l'outil Cartovégétation pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux p.14

## 2

### POUR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉE AUX BESOINS ET AU BIEN-ÊTRE DES FRANCILIEN.NE.S

- Viser 100% de renouvellement urbain pour la production de logements p. 15
- Encadrer le recours à la densification pour encourager les autres méthodes de renouvellement urbain p. 16
- Encourager la réversibilité du bâti en permettant l'attribution du permis de construire sans affectation p. 17
- Inciter les collectivités à encadrer la location touristique courte durée p. 18
- Encourager (et non limiter) la production de logements sociaux p. 19
- Conditionner la production de logements à un rééquilibrage habitat-emploi à l'échelle locale p. 20

## 3

### POUR DES ZONES ÉCONOMIQUES ET LOGISTIQUES SOBRES

- Conditionner l'implantation d'un entrepôt logistique à la desserte effective par voie ferrée ou fluviale p. 21
- Prioriser l'implantation de nouvelles zones d'activités économiques en renouvellement urbain p. 22
- Encadrer le développement et l'implantation des datacenters, limiter les impacts de leur consommation énergétique p. 23

## 4

### POUR DES TRANSPORTS DÉCARBONÉS

- Abandonner le développement des axes routiers p. 24

## 5

### POUR UN AMÉNAGEMENT DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- Cartographier les sites dédiés à l'économie circulaire p. 25
- Rendre obligatoire l'usage prioritaire de matériaux recyclés p. 26

### SOURCES

p. 27

## Sanctuariser les espaces naturels protégés de la région

Dans son articulation avec les autres documents de planification et d'urbanisme, le SDRIF-E se doit de prendre en compte les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), et cela même s'il est en cours de révision. Pourtant, les espaces naturels protégés et leurs statuts protecteurs (parcs naturels régionaux, réserves naturelles, sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS, arrêtés de protection biotope, etc.) ne sont ni mentionnés dans les orientations réglementaires, ni représentés sur les cartes réglementaires du SDRIF-E actuel. Comment le SDRIF-E peut-il proposer une planification satisfaisante au regard des enjeux environnementaux sans statuer pour la protection stricte de ces zones naturelles d'une valeur inestimable ?

Par ailleurs, il est à noter que la proximité, voire la superposition de pastilles d'urbanisation et de continuités à préserver mène à la confrontation d'objectifs inconciliables à l'échelle du SDRIF-E. En effet, il n'est pas possible physiquement de préserver une continuité écologique constituée par une dent creuse, tout en artificialisant cette dent creuse. La superposition d'impératifs contradictoires mène donc nécessairement les maîtres d'ouvrages à opérer eux-mêmes une tentative de conciliation de ces intérêts, qui se solde généralement à la défaveur des continuités écologiques.

A titre d'exemple, l'évaluation environnementale stratégique du SDRIF-E reconnaît que **plusieurs projets prévus à proximité de sites Natura 2000 sont susceptibles d'avoir des incidences sur ces zones**. Malgré tout, aucune mesure n'est annoncée pour éviter cette situation. A ce titre, l'Autorité Environnementale recommande que l'impact du SDRIF-E sur l'ensemble des sites Natura 2000 franciliens fasse l'objet d'une analyse approfondie et que pour tous les sites exposés, des mesures (notamment la mise en œuvre de la séquence éviter et réduire) soient imposées. Le SDRIF-E se doit d'être encore plus ambitieux : **le document final doit prendre en compte le SRCE et veiller à ce que tous les espaces naturels protégés franciliens soient strictement préservés**.

### Nos demandes

- Profiter de la révision conjointe du SRCE et du SDRIF pour intégrer le SRCE au sein du SDRIF-E afin de neutraliser toute contradiction entre les deux documents. Il serait nécessaire dans ce cas d'intégrer non seulement la cartographie du SRCE dans le SDRIF-E, mais également le plan d'action du SRCE, qui trouverait une traduction adaptée dans un objectif réglementaire du SDRIF-E.
- Cartographier sur les cartes réglementaires les Parcs Naturels Régionaux et en tenir compte dans le projet d'aménagement régional et les orientations réglementaires. L'urbanisation doit y être limitée et encadrée par un plan de Parc.
- *Ajout d'une nouvelle orientation : L'ensemble des espaces naturels de la région (réserves naturelles, sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS, arrêté de protection biotope, etc.) est à cartographier et à sanctuariser. Toute urbanisation y est exclue. Chaque projet d'aménagement prévu à proximité de ces espaces est conditionné à une étude préalable de son impact environnemental. L'absence d'incidence doit être reconnue.*
- Suppression des pastilles d'artificialisation prévues en proximité des sites Natura 2000 et dont la mobilisation menacerait leur patrimoine naturel comme pour la Bassée et Rambouillet ; Suppression des pastilles d'urbanisation contradictoires ou à proximité immédiate de réservoirs et continuités écologiques identifiés dans le SRCE.

## Sanctuariser davantage de terres agricoles

### SDRIF-E actuel



**OR 12** : *Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.*

En l'état, les cartes réglementaires du SDRIF-E identifient 37 500 hectares de terres agricoles à sanctuariser, soit un peu moins de 7% des 564 000 hectares de surfaces agricoles utiles régionales. Il est bon de rappeler que l'artificialisation de terres agricoles est un processus **irréversible** : aucune mesure compensatoire ne permet aujourd'hui de retrouver la même qualité et richesse du sol qui ont été détruites au profit d'une extension urbaine. Dans un contexte d'insécurité alimentaire, d'effondrement de la biodiversité et de réchauffement climatique, l'artificialisation de terres agricoles est un processus qui doit cesser définitivement.

Le SDRIF-E, en cela, n'est clairement pas assez ambitieux et doit se faire défenseur des terres agricoles menacées par l'urbanisation, avec en priorité la préservation des sites témoignant d'une haute qualité agronomique. Comment justifier ce choix de ne pas sanctuariser davantage d'hectares de surface agricole utile francilienne, pourtant primordiale au renforcement de la résilience du territoire face aux effets du réchauffement climatique ?

### Nos demandes

- Etendre les zones d'espaces agricoles à préserver sur les cartes réglementaires. Le SDRIF-E sanctuarise XX% de surface agricoles utiles. Toute urbanisation y est exclue, hors éléments indispensables à leur fonctionnement et aménagements précisés à l'OR 13.
- Suppression des pastilles au titre de secteurs d'urbanisation préférentielle situées sur le Triangle de Gonesse, le Plateau de Saclay et tous autres sites présentant des sols de haute qualité impossibles à compenser.



# Limitier les exceptions à la préservation des espaces boisés et naturels

## Le cas des gisements de minéraux

### SDRIF-E actuel



**OR 18** : [...] peuvent être autorisés dans les espaces boisés et les espaces naturels [...] :  
*b. l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engendrer des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés ;*

**OR 45** : [...] Les périmètres de protection rapprochés des aires de captage, les zones humides identifiées et bénéficiant d'une protection forte (en vertu d'un arrêté préfectoral ou du règlement de schéma d'aménagement et de gestion des eaux) et les forêts alluviales constituent néanmoins des secteurs sur lesquels l'exploitation des gisements minéraux ne peut être qu'exceptionnelle et nécessairement compensée au regard de ses impacts environnementaux.

L'exploitation des carrières fait exception au principe de préservation des espaces boisés et naturels "sous réserve de ne pas engendrer des destructions irréversibles". Dans le cas de l'exploitation des gisements minéraux, l'activité humaine détruit nécessairement la structuration du sol et donc les fonctionnalités écologiques qui y sont associées. Ces destructions peuvent difficilement être qualifiées de réversibles lorsqu'il s'agit de fonctionnalités écosystémiques permises par une formation du sol sur plusieurs milliers d'années. Lorsqu'on considère l'ensemble des conséquences qu'une destruction du sol engendre sur les écosystèmes du sol et sa régénération, l'inapplicabilité de l'exception des carrières à la préservation des espaces naturels et boisés **pour cause de destructions irréversibles** paraît alors évidente.

Par ailleurs, au vu des conséquences irréversibles que cause l'exploitation des gisements minéraux, il est impératif de **préserver les zones à enjeux de toute exploitation**. Les aires de captage, les zones humides, les zones protégées ou encore les forêts alluviennes jouent un rôle singulier et unique dans la résilience des territoires face au changement climatique. Il est impératif de les préserver et de les sanctuariser de toute exploitation minière.

### Nos demandes

- Suppression de l'exception des carrières au principe de préservation des ENAF (*b. de l'OR 18*)
- *Ajout dans l'OR 45* : "Les périmètres de protection rapprochés des aires de captage, les zones humides identifiées et bénéficiant d'une protection forte (en vertu d'un arrêté préfectoral ou du règlement de schéma d'aménagement et de gestion des eaux) et les forêts alluviennes constituent des secteurs sur lesquels **l'exploitation des gisements minéraux ne peut pas être effectuée au regard de leur rôle central pour la préservation des écosystèmes.**"

## Le cas des lisières des espaces boisés



### SDRIF-E actuel

**OR 20** : Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. [...]

*Un site urbain constitué est un espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

En l'état actuel, le SDRIF-E définit une protection pour les lisières de forêts de plus de 100 ha : toute nouvelle construction est interdite à leur proximité, sur une bande d'une largeur de 50 mètres. Cette règle pose néanmoins deux exceptions pour les bâtiments agricoles et les sites urbains constitués. Les lisières de forêts sont donc uniquement protégées quand elles sont contiguës à des secteurs agricoles ou d'autres secteurs naturels.

Le SDRIF-E, tout comme le SDRIF de 2013, ne définit pas précisément les sites urbains constitués (SUC) **dont l'existence et les limites sont laissées à l'appréciation des communes**. Ce flou entraîne plusieurs interprétations et arbitrages. En effet, pour certaines communes et pour la juridiction administrative au vu des quelques décisions qu'elle a rendues sur le sujet (TA Cergy, PLU d'Ecouen), dès lors que le bâti est suffisamment dense à proximité de la forêt, la construction vers celle-ci peut continuer. A la lumière de ces décisions, lourdes de conséquences concernant la protection des espaces boisés et de leur lisière, le SDRIF-E se doit de **préciser l'orientation 20 pour empêcher toute construction dans ces espaces**.

### Nos demandes

- L'exception des SUC au principe de préservation des lisières de forêts doit être supprimée : l'orientation réglementaire 20 doit **interdire toute nouvelle construction dans une bande de 50 mètres autour des forêts de 100 ha**.

## Imposer une étude agronomique des sols avant tout projet d'aménagement

Lorsqu'un projet d'aménagement s'implante sur un espace, l'ordre de la séquence ERC (Éviter - Réduire - Compenser), instaurée par la loi de reconquête de la biodiversité, doit avoir été respecté. Déjà inscrite dans le SDRIF de 2013, cette orientation n'est que rarement appliquée dans les faits. Le SDRIF-E actuel n'instaure aucune garantie efficace permettant d'intégrer la séquence ERC dans la politique d'aménagement régional.

Beaucoup d'orientations insistent sur le recours à la compensation, mais aucune ne prescrit les moyens permettant d'éviter ou de réduire les projets menaçant les espaces agricoles, naturels et forestiers. Réaliser une étude d'impact permet d'analyser l'opportunité du projet au vu des enjeux de préservation de la biodiversité. L'étude a pour vocation d'identifier et donc d'éviter toute destruction potentielle des fonctionnalités écologiques du sol qui serait irréversible.

### **Notre demande**

*Ajout d'une nouvelle orientation* : Imposer une étude agronomique des sols avant tout projet pour déterminer l'opportunité du projet et éviter une destruction irréversible de la fonctionnalité écologique du sol.



# Cartographier les zones humides et les zones d'expansion de crues à préserver

## SDRIF-E actuel

**OR 22 et s.** : Les espaces en eau et les zones humides

**OR 33** : Les zones d'expansion des crues encore non protégées par les PPRi doivent être identifiées et protégées, [...]. Les zones naturelles d'expansion des crues [...] doivent être préservées de toute nouvelle urbanisation. [...] Dans les espaces urbanisés, les aménagements et opérations de renouvellement urbain doivent privilégier l'accueil d'espaces verts ou d'espaces de loisirs, en vue de créer des zones d'expansion des crues.

La multiplication des aléas climatiques, associée à une artificialisation des sols qui se poursuit, impose de préserver les zones à enjeux. Les zones humides et les zones d'expansion des crues en font partie : elles jouent **un rôle majeur dans la lutte contre les inondations et les îlots de chaleur**, et pour **la reconquête de la biodiversité**. Leur préservation est essentielle.

Cette priorité est à juste titre identifiée par le SDRIF-E. Toutefois, une délimitation officielle de ces zones à enjeux mériterait d'être effectuée pour permettre l'effectivité de la préservation de ces zones à l'échelle locale.

## Notre demande

**Cartographier** sur les cartes réglementaires ou en annexe **les zones humides et les zones d'expansion de crues à préserver sur la base d'une délimitation officielle menée par un organisme compétent.**

A titre d'exemple, la zone de protection spéciale Massif de Rambouillet et les zones humides proches (17 110 ha) mériteraient d'être cartographiées spécifiquement pour rendre opposable leur préservation.

## Contraire les documents d'urbanisme locaux à prévoir un zonage pluvial

### SDRIF-E actuel



**OR 34** : Les documents d'urbanisme anticipent et prennent en compte les effets des pluies fortes et exceptionnelles pour prévenir les risques de coulées de boues [...] et limiter les risques d'atteintes aux biens et personnes. Pour maîtriser le ruissellement et les rejets dans les réseaux de collecte, les documents d'urbanisme doivent : [...]

- favoriser la gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain [...];
- anticiper les écoulements des pluies fortes à exceptionnelles afin de diriger les excédents vers des espaces adaptés [...].

Prévenir des risques d'inondations, favoriser la gestion des eaux pluviales, anticiper les écoulements des pluies, favoriser la perméabilité des sols sont autant d'orientations réglementaires positives du SDRIF-E qui manquent de moyens prescriptifs pour les rendre effectives.

Le zonage des eaux pluviales permet d'identifier les zones et mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement. Cet outil réglementaire d'aménagement à disposition des communes et des communautés de communes permet donc d'appliquer concrètement sur le territoire les dispositions énumérées par le SDRIF-E.

### Notre demande

**Ajout dans l'OR 34** : Les documents d'urbanisme doivent établir un zonage pluvial des communes et communautés de communes qu'ils couvrent et l'intégrer à leurs dispositions réglementaires opposables.

## Imposer une meilleure différenciation des capacités d'extension urbaine selon les contextes locaux

### SDRIF-E actuel



**OR 92** : “À l’horizon 2040, une extension de l’urbanisation de l’ordre de 2% de la superficie de l’espace urbanisé communal est possible pour chaque commune des polarités. Ces capacités d’urbanisation contribuent à renforcer les polarités.”

**OR 94** : “À l’horizon 2040, une extension de l’urbanisation de l’ordre de 2% de l’espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l’espace urbanisé, p. 44).

L’orientation réglementaire 12 détermine que les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d’urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Ainsi, pour les communes de polarité, les villes moyennes, petites villes et communes rurales, le SDRIF E leur donne la possibilité d’ouverture à l’urbanisation de 2% de l’espace communal urbanisé. Dans ces cas précis, les capacités d’extension sont attribuées de manière égale et uniforme sans tenir compte des **situations locales** ou des besoins des habitant.es.

De fait, les capacités d’urbanisation doivent être différenciées selon la situation de chaque territoire. Cette nécessité compte d’autant plus que l’orientation réglementaire 87 stipule que les capacités d’extension non cartographiées peuvent être mutualisées dans les documents d’urbanisme locaux. Plutôt que l’égalité, le SDRIF-E doit défendre une notion d’équité dans les capacités d’extension urbaine qu’il octroie afin de **répondre précisément aux besoins des communes de polarités, de villes moyennes, petites villes et communes rurales sans risquer l’urbanisation inutile d’espaces naturels ou agricoles supplémentaires.**

### Notre demande

*Ajout d’une nouvelle orientation* : La mobilisation des capacités d’urbanisation non cartographiées pour les communes de polarités, les villes moyennes, petites villes et communes rurales dans les documents d’urbanisme locaux doit être conditionnée à ce que les projets d’aménagement proposés **répondent de façon avérée (par une étude chiffrée et qualitative) aux besoins des territoires locaux et de leurs habitant.es.** Chaque projet devra répondre à **la séquence ERC** (éviter-réduire-compenser) de manière effective. La mobilisation des capacités d’urbanisation non-cartographiées peut être envisagée **uniquement en dernier recours.**

## Cartographier les actions de renaturation

### SDRIF-E actuel



**OR 28** : “Le développement urbain et l'accroissement de la densité doivent s'accompagner du développement d'un maillage d'espaces verts accessibles aux habitants et aux usagers du territoire, prioritairement dans les secteurs les plus carencés. Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre sont donc à compléter par la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.”

**OR 30** : “La reconquête des espaces de pleine terre implique, au-delà de la désimperméabilisation des sols, des actions de renaturation qui devront être planifiées [...].”

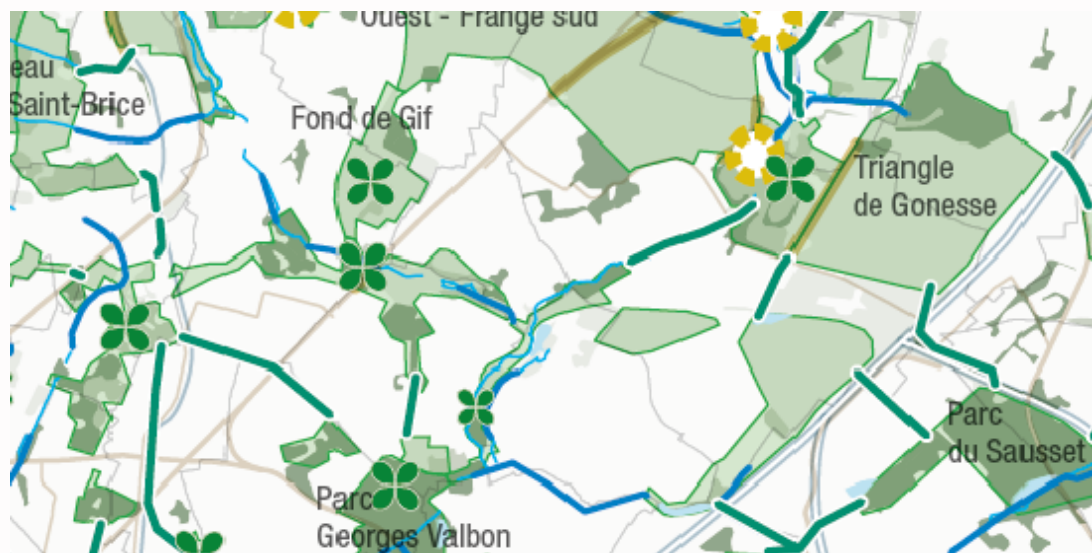
D'autres objectifs ou orientations non cartographiés, doivent également être pris en compte, dont : [...]

- la renaturation des berges ;
- la résorption des secteurs de carence en espaces verts.”

Dans un contexte où la renaturation est un levier crucial pour endiguer la crise de la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur ou encore les risques d'inondations, le SDRIF-E se doit de **rendre prescriptives toutes ses orientations réglementaires visant à favoriser la renaturation**. Les modalités des actions de renaturation doivent être précisées par le moyen de **pastilles de renaturation**. La résorption des secteurs de carence en espaces verts doit être ainsi être cartographiée.

Sur la carte réglementaire “Placer la nature au cœur du développement régional”, l'aplat  a vocation à cartographier les mesures de préservation des espaces verts et de loisirs existants, tandis que le figuré  prescrit la création de nouveaux espaces verts et de loisirs. Ces orientations ont le mérite d'être cartographiées et d'être prescriptives sur le territoire.

Toutefois, lorsqu'on analyse le positionnement de ces figurés, on se rend compte que **la majorité de ceux-ci est placée sur des espaces verts et de loisirs existants et non sur des espaces urbanisés** permettant la création de nouveaux espaces verts. Les cartes montrent ainsi que **la mesure d'étendre et de créer des espaces verts et de loisirs se restreint à la seule extension ou au renforcement des espaces verts et de loisirs existants? et non à la création de nouveaux espaces verts sur des espaces urbanisés.**



Extrait de la carte “Placer la nature au cœur du développement régional”

Par ailleurs, **cette notion d'espaces verts et de loisirs d'intérêt régional**, définie par le SDRIF-E, **comprend à ce jour des zones artificialisées** (bases et parcs de loisirs, zoos, parcs d'attraction). Or, les espaces verts et les espaces de loisirs n'incarnent pas la même emprise au sol, ni les mêmes types d'aménagements, notamment en termes d'imperméabilisation des sols et de respect de la biodiversité. Utiliser cette notion pour planifier la renaturation perd toute sa pertinence lorsqu'il s'agit de préserver les espaces verts et de renforcer la biodiversité dans les espaces carencés. Quelles sont alors les garanties de voir un accroissement des espaces de nature non-artificialisés en milieu urbain ? **Une redéfinition semble de fait nécessaire** : la notion d'espaces verts et de loisirs devrait être plus restreinte et **n'inclure que des zones non-artificialisées, ou du moins, non imperméabilisées**.

## Nos demandes

- **Les notions d'espaces verts et d'espaces de loisirs doivent être distinguées** et représentées par des figurés distincts, permettant de garantir la préservation et la création effective d'espaces de nature.
- La nouvelle terminologie "**espaces verts d'intérêt régional**" doit comprendre de manière exclusive **tout espace de nature non imperméabilisé privilégiant ainsi la pleine terre**. La pastille "espaces verts d'intérêt régional" ne pourra donc pas comprendre des surfaces de nature imperméabilisées (plantations hors-sol, toit végétalisé, chemins de promenade avec revêtement, etc)
- Le figuré "espaces verts d'intérêt régional à créer" doit être placé sur la carte de sorte à renaturer et produire de nouvelles surfaces de nature. **Ces pastilles de renaturation doivent être placées sur des espaces urbanisés carencés** en espaces de nature, **en priorité sur les zones de friches** des territoires sous tension (Métropole Grand Paris par exemple).

## Fixer un objectif de désimperméabilisation

### SDRIF-E actuel

**OR 34** : Les documents d'urbanisme anticipent et prennent en compte les effets des pluies fortes et exceptionnelles pour prévenir les risques [...]. Pour maîtriser le ruissellement [...], les documents d'urbanisme doivent :

- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la désimperméabilisation (voir OR 40 et 41)

**OR 40** : La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces non imperméabilisés.

Tout comme le précise l'OR 30 du SDRIF-E, désimperméabilisation et reconquête des espaces de pleine terre sont évidemment liées, ces deux processus participant conjointement à la lutte contre les îlots de chaleur et les risques inondations.

Alors même qu'un objectif de pleine terre est fixé dans le SDRIF-E (OR 30), **aucun objectif quantitatif de désimperméabilisation des sols n'est indiqué**. La reconquête des espaces perméables étant plus aisée à mener que celle des espaces de pleine terre, un objectif de 50% de sols désimperméabilisés dans les communes qui en sont carencées serait pertinent.

Un espace de pleine terre implique un plus grand nombre d'exigences permettant au sol de remplir ses fonctions écologiques (note IPR sur la définition de la pleine terre). Tandis qu'un sol perméable suppose que la fonction de la perméabilité du sol soit seulement remplie et non les autres fonctions écologiques telle que la régulation de la biodiversité.

### Notre demande

La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de **faire progresser la surface d'espaces non imperméabilisés pour atteindre un objectif de 50% de surfaces perméables dans les communes où la proportion des espaces perméables est inférieure**.

## Placer la désimperméabilisation au cœur des solutions pour la résilience des territoires

### SDRIF-E actuel

**OR 8** : La qualité des espaces de transition [...] devra être améliorée (valorisation paysagère, limitation de l'imperméabilisation – **voire** désimperméabilisation, etc.).

**OR 21** : [...] veiller à la perméabilité au vivant des tissus urbains (valorisation paysagère et écologique, limitation de l'imperméabilisation – **voire** désimperméabilisation [...]).

Citer l'outil de la désimperméabilisation en dernier recours montre le manque de priorité assigné à ce processus pourtant essentiel dans un contexte de montée des risques et des vulnérabilités du territoire (inondations, stress hydrique, îlots de chaleur, ...).

La désimperméabilisation des sols est un levier majeur et rapide à actionner, pour permettre la résilience des territoires. Cette solution ne doit pas être reléguée au dernier rang des priorités.



## Proposer l'outil Cartovégétation pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux

### SDRIF-E actuel

OR 4 : [...] L'emplacement, le tracé et l'emprise des liaisons représentées doivent être précisés et adaptés localement. [...] Ces liaisons doivent être complétées et s'articuler avec les corridors écologiques identifiés localement.

OR 5 : [...] Les documents d'urbanisme locaux précisent la localisation de ces connexions écologiques d'intérêt régional et définissent un secteur de protection, à l'intérieur duquel toute nouvelle urbanisation est exclue, en dehors des sites urbains constitués.

Comme le mentionne à plusieurs reprises le SDRIF-E dans sa première partie, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les continuités écologiques et les préciser à leur échelle pour développer et renforcer l'armature verte régionale. L'armature verte régionale repose sur la préservation et le renforcement des zones naturelles à enjeux, des liaisons écologiques et notamment de la trame verte. Toutefois, l'échelle locale est privilégiée pour identifier et délimiter ces zones à préserver. Le SDRIF-E délègue cet objectif aux documents d'urbanisme locaux dans un souci d'échelle.

Afin que ces objectifs puissent être effectivement atteints, les intercommunalités (EPCI) et communes ont besoin d'être accompagnées pour décliner ces orientations et les rendre prescriptives à l'échelle locale. **Cartovégétation est un outil d'aide à la décision qui cartographie de manière très précise les espaces végétalisés et les continuités écologiques des sous-trames de la trame verte.** A l'aide d'indices de connectivité, des données de présence des espèces et des protections environnementales, sont identifiées les zones à enjeux (à préserver et à renaturer). Ces données, ainsi que les solutions proposées par Cartovégétation facilitent dès lors l'intégration de la trame verte dans les documents d'urbanisme et l'élaboration d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation).



### Notre demande

Ajout d'une nouvelle orientation réglementaire au sein de la partie 1.1 *Composer l'armature verte de la région-nature de demain* : Utiliser des données à haute précision, telles que celles de l'outil Cartovégétation, pour l'inscription des trames vertes dans les documents d'urbanisme locaux et l'identification des zones à enjeux à protéger et à renaturer.

## Viser 100% de renouvellement urbain pour la production de logements

### SDRIF-E actuel



**OR 57** : *Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, [...]. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.*

Le SDRIF-E définit le **renouvellement urbain** comme “l'ensemble des processus de construction et de reconstruction de la ville n'impliquant pas la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers : réhabilitation, rénovation ou recyclage de bâtiments obsolètes et de friches, changement d'usage, surélévation, déconstruction-reconstruction, densification à la parcelle ou à la suite d'une division parcellaire, construction des dents creuses.”

Dans son avis publié le 21 décembre 2023, l'Autorité environnementale souligne que l'objectif de 90% de nouveaux logements produits en renouvellement urbain porté par le SDRIF-E est peu supérieur au taux actuel, qui atteint les 87%. **Cet objectif n'est pas assez ambitieux pour respecter la loi Climat et Résilience et réduire le taux d'artificialisation de la Région pour viser le ZAN d'ici 2050.**

En mobilisant les leviers de l'économie circulaire (réversibilité des bâtiments, adaptation et reconversion du bâti existant, recours aux éco-matériaux) de façon prioritaire, **l'objectif de renouvellement urbain pour la production de logements peut être aisément élevé à 100%**. Des surfaces potentielles de production de logements ont d'ores-et-déjà été identifiées : 4,4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants sont répertoriés à ce jour (IPR, 2022). Ce nouvel objectif, à la hauteur des enjeux environnementaux et climatiques, permettrait d'assurer la préservation de nombreuses terres non-artificialisées et de protéger des sanctuaires de biodiversité.

### Notre demande

*Modification de l'OR 57* : Pour concilier l'objectif ZAN et l'objectif de production de 70 000 nouveaux logements par an respectivement imposés par la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi Grand Paris de 2010, le SDRIF-E **vise 100% de la production de nouveaux logements en renouvellement urbain**. Cet objectif devra être retranscrit et décliné dans le SRHH.

## Encadrer le recours à la densification pour encourager les autres méthodes de renouvellement urbain

### SDRIF-E actuel



**OR 57** : 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, etc.) ou par la transformation de bureaux en logements.

Concernant les modalités de production de nouveaux logements, l'évaluation environnementale stratégique (EES) précise **le rôle du SRHH et son articulation avec les dispositions du SDRIF-E** : *“Si le SRHH doit être compatible avec le SDRIF-E, ce dernier laisse au SRHH le soin de décliner territorialement les objectifs définis en matière de construction de logements et de densification [...] le SDRIF-E définit des orientations en matière d'amélioration de l'existant, de performance énergétique des bâtiments, de densification, de mixité sociale et fonctionnelle et de diversification de l'offre de logements dont le SRHH doit tenir compte”*. Dès lors, le SDRIF-E doit être précis et prescriptif dans ses orientations pour permettre au SRHH d'appliquer par lien de compatibilité les orientations données.

Parmi les différents outils de renouvellement urbain, **le recours à la densification pour produire du logement** a été l'un des leviers les plus utilisés ces dernières décennies. Néanmoins, utilisée à outrance, cette méthode présente des limites et devient source d'externalités négatives notamment vis-à-vis du bien-être des occupants de ces nouveaux logements. En effet, **la sur-densification favorise la création d'îlots de chaleur urbains**. Dans certains territoires, la densification a déjà atteint ses limites. Il est de fait nécessaire que le SDRIF-E établisse **un ordre de priorité dans les méthodes d'aménagement possible pour produire du logement** et qu'il encadre davantage le recours à la densification dans les zones d'habitat. **Le moyen de la densification douce évoqué dans l'OR 57 mériterait d'être précisé.**

### Notre demande

L'accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra :

- se faire en priorité par le recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, la mutation des quartiers de gare, la mobilisation des dents creuses, l'adaptation et reconversion du bâti existant, le recours à la réversibilité des bâtiments, la mutualisation et le changement d'usage, le recours aux éco-matériaux, la surélévation des bâtiments. [...]

**Le recours à la densification est conditionné à :**

- ce qu'**aucune autre méthode d'aménagement en renouvellement urbain ne soit possible.**
- la réalisation d'une **étude préalable des potentiels de densification** des zones aménagées existantes en amont de tout projet de production de logements concernés.

## Encourager la réversibilité du bâti en permettant l'attribution du permis de construire sans affectation

### SDRIF-E actuel



**OR 57** : [...] Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra : [...] intégrer une certaine mixité de fonctions [...].  
Compte tenu de leur densité, les communes de l'hypercentre participent à la production de logements en privilégiant la transformation des bâtiments existants (reconversion, surélévation, à défaut, démolition-reconstruction, etc.).

La **mixité fonctionnelle** dont parle le SDRIF-E dans l'orientation réglementaire 57 doit s'accompagner d'outils concrets et prescriptifs permettant sa réelle application.

Dans le cadre du "permis d'innover" mis en place par la loi Liberté de création, architecture, patrimoine (Lcap), renforcé par la loi Elan, l'Etat et les collectivités ont la possibilité jusqu'en 2025 d'autoriser les maîtres d'ouvrage au sein d'opérations d'intérêt national (OIN), de grandes opérations d'urbanisme (Gou) ou d'opérations de revitalisation des territoires (ORT) à proposer des solutions alternatives aux règles de construction et d'aménagement.

Le **permis de construire "sans affectation"** est une de ses solutions alternatives : il permet la construction d'un bâtiment sans avoir de destination juridique pré-définie et assure ainsi sa parfaite réversibilité (sans souci d'autorisations réglementaires et de travaux de mise aux normes). Cet outil est un moyen effectif de **créer des bâtiments réversibles**.



*Immobilier réversible : le premier permis de construire sans affectation de France a été déposé à Bordeaux.*

Le projet TEBiO à Bordeaux a marqué une première dans la création de bâtiments qui peuvent s'adapter à différents usages au fil du temps, favorisant ainsi leur durabilité et leur résilience.

Le type d'affectation d'un permis de construire - qu'il s'agisse de bureaux ou de logements - a une incidence considérable sur les exigences réglementaires du bâtiment. Les codes du bâtiment, les normes de sécurité, les exigences environnementales, les normes d'isolation, les règles d'accessibilité, diffèrent selon l'usage prévu du bâtiment.

**Le SDRIF-E doit se saisir de ces opportunités et porter cet outil à la connaissance des collectivités pour permettre une application effective des orientations en matière de réversibilité de bâtiment.**

### Notre demande

**Inciter les collectivités à délivrer des permis de construire sans affectation** pour conditionner la nature de l'implantation du bâti et favoriser la réversibilité des constructions selon les usages qui pourront leur être attribués dans le temps.

# Inciter les collectivités à encadrer la location touristique courte durée pour réduire la vacance des logements

## SDRIF-E actuel



**OR 60** : Parallèlement à l'effort de construction de logements neufs, il convient de préserver et remobiliser le parc résidentiel existant au bénéfice des habitants de la région, notamment en encadrant la croissance du parc exclusivement consacré aux locations touristiques de courte durée dans les zones où l'offre en logement est particulièrement tendue. En ce sens, l'hypercentre et le cœur de d'agglomération font l'objet d'une vigilance accrue.

Dans son ambition de produire du logement en renouvellement urbain, le SDRIF-E actuel présente la volonté de remobiliser les logements existants et ainsi de réduire la vacance de logements. A noter que l'on compte **près de 11% de logements inoccupés en Île-de-France** (IPR, 2023). Encadrer l'accroissement des locations touristiques de courte durée, notamment dans les zones particulièrement tendues, est une des intentions pour mobiliser les logements existants.

Néanmoins, cette ambition manque d'objectif chiffré prescriptif et d'indicateurs de suivi de l'application des orientations : "la vigilance accrue sur la croissance du parc dédié aux locations touristiques" est loin d'être suffisante au vu des enjeux. Par ailleurs, cette ambition risque de ne prendre aucune forme effective dans le SRHH. Pour parer à cette éventualité, les mesures prises par la ville de Paris pour encadrer la location touristique courte durée pourraient être reprises par le SDRIF-E et étendues à l'ensemble des zones de tension de la région.

## Notre demande

Préciser l'OR 60 :

- Pour encadrer la progression du parc exclusivement consacré aux locations touristiques de courte durée, **l'implantation de nouveaux meublés dédiés au tourisme par des bailleurs professionnels doit être limitée voire interdite dans les communes où les logements manquent.**
- Les particulier.ère.s sont libres de louer occasionnellement leur logement via une plateforme dédiée dans la **limite de 120 jours par an.**



# Encourager (et non limiter) le développement du parc locatif social

## SDRIF-E actuel

**OR 59** : [...] Pour enrayer le phénomène de concentration de logements sociaux dans certains territoires qui tendent à se paupériser, il convient néanmoins de limiter le développement de l'offre très sociale en PLAI dans les communes où elle est très présente, et d'en soutenir le développement dans les autres communes. Dans les communes ayant plus de 30% de logements locatifs sociaux dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLUS-PLAI, il s'agit de donner la priorité à la diversification des produits favorisant les parcours résidentiels ascendants (accession sociale à la propriété, logement intermédiaire, logement libre) et répondant à l'évolution des besoins des ménages.[...]

Aujourd'hui, près de 76% des Francilien.ne.s sont éligibles au logement social, tandis qu'une demande sur dix est satisfaite chaque année (IPR, 2023). De même, près d'1,3 million de personnes sont aujourd'hui mal logées en Île-de-France, avec parmi elles, 140 000 sans-logements (Fondation Abbé Pierre, 2023). Au regard de ces chiffres, encourager le développement du parc locatif social est une nécessité et doit être priorisé dans la planification territoriale **partout où cela est possible**. Le logement social doit être encouragé y compris dans les communes qui ont dépassé les 30% de logements locatifs sociaux dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLUS-PLAI, tout en continuant de répondre aux besoins de leurs habitant.es. Le SDRIF-E ne fait pas de différenciation entre les territoires qui tendent à se paupériser et ceux qui ont atteint les 30% mais dont la situation et les besoins coïncide avec la production de logements sociaux de type PLUS-PLAI. **La mixité de logements et la production de logements sociaux doit être encouragée de façon concomitante.**

Dans le même temps, alors qu'un objectif plafond est inscrit dans le SDRIF-E, aucun objectif plancher n'est indiqué pour encourager les communes qui n'auraient pas atteint 30% de logements sociaux de type PLUS-PLAI. Cette absence d'objectif plancher se place pourtant en contradiction avec la volonté affichée de soutenir la production de logements sociaux. A ce sujet, l'Autorité Environnementale précise très justement qu'un nombre important de communes de l'hypercentre présentent aujourd'hui un taux de logements locatifs sociaux inférieur à **plus de 3 points à leur obligation de 25% fixée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)**. Il serait judicieux que le SDRIF-E s'attèle au respect des dispositions de cette loi avant même de fixer un objectif plafond.

Dans ce contexte, le SDRIF-E se doit d'établir des orientations réglementaires en accord avec la demande exprimée des citoyen.ne.s, concernant la production de logements sociaux, ce qui permettra une retranscription effective de ses ambitions dans le SRHH.

## Nos demandes

- *Ajout* : L'objectif plafond de 30% ne s'applique que pour les communes où le montant de logements sociaux de type PLUS-PLAI associé correspond de façon avérée au besoin de ses habitant.es permettant de lutter contre le phénomène de paupérisation tout en continuant à produire du logement très social et social partout où cela est nécessaire.
- *Ajout* : Toutes les communes dotées de moins de 25% de logements locatifs sociaux doivent atteindre cet objectif avant 2030.



# Conditionner la production de logements à un rééquilibrage habitat-emploi à l'échelle locale

## SDRIF-E actuel



**OR 57** : "Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à :

- 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural [...]

Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra : [...]

- contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi, en cohérence, le cas échéant, avec l'OR 105"

La notion de polycentrisme, déjà défendue dans le SDRIF de 2013, est reprise par l'actuel SDRIF-E et est présentée comme un principe structurant des orientations et des cartes réglementaires. Le polycentrisme implique une organisation territoriale autour de plusieurs polarités urbaines dans le but de permettre à chaque habitant.e d'accéder à l'emploi, aux espaces de nature ainsi qu'à une offre complète de services près de chez lui.elle. Cette vision de territoire vise entre autres à atteindre un véritable équilibre habitat-emploi pour **rompre avec l'existence de "ville dissociée"** (villes où les habitant.e.s y vivent, mais, n'y travaillent pas, ou à l'inverse, les employé.e.s y travaillent mais n'y habitent pas). Le polycentrisme défendu dans le SDRIF de 2013 n'a pas contribué à réduire les déséquilibres habitat-emploi. Le SDRIF-E doit résoudre ce problème et **rendre ce principe de polycentrisme effectif sur tout le territoire.**

Néanmoins, les dispositions prises par la version actuelle du SDRIF-E répondent avant tout à un idéal du territoire, motivé par la construction du Grand Paris Express. Les besoins actuels des Francilien.ne.s, que sont la production de logements accompagnée d'une création d'emplois adaptée aux qualifications des habitant.e.s, ne sont pas garantis par le SDRIF-E et ne seront en l'état pas satisfaits au vu de l'expérience passée sous le SDRIF de 2013. En effet, l'obligation d'augmenter uniformément de 15% le nombre de logements dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural est contestable dès lors qu'elle ne s'accompagne pas d'une offre d'emploi associée.

Ce découplage entre développement de l'emploi et production de logements participe au renforcement du déséquilibre habitat-emploi, notamment dans l'espace rural, pour les nombreuses villes et communes "dortoirs" existantes. Le CESER porte par ailleurs l'attention sur ce point : en matière de logement, les polarités sont traitées de manière uniforme et égalitaire, alors même que leur situation initiale diffère (les taux de logements et d'emplois existants sont différents et pourtant, l'obligation est la même sur tout le territoire sans différenciation). Même si l'effort de production de logements doit être encouragé partout où cela est possible, il est nécessaire de le mener à la lumière des besoins locaux, notamment en matière d'emploi, et d'en faire une même priorité.

## Nos demandes

Création d'une nouvelle orientation réglementaire : "Dans toutes les communes dotées d'une gare et polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural identifiées par le SDRIF-E, la production de logements doit s'accompagner d'un développement de l'emploi proportionnel et adapté à la qualification des habitant.es. Pour pallier les déséquilibres emploi-habitat, les documents d'urbanisme locaux établissent :

- des ratios de mixité entre habitat et activité,  $(X) m^2$  de logement pour  $(X) m^2$  d'activités.
- un suivi annuel des équilibres habitat-emploi."

## Conditionner l'implantation d'un entrepôt logistique à la desserte effective par voie ferrée ou fluviale

### SDRIF-E actuel



**OR 114 à 117** : 4.4 LOGISTIQUE : L'organisation et le fonctionnement de la logistique francilienne devront s'appuyer de manière privilégiée sur une armature multimodale de sites fluviaux et ferroviaires

**OR 114** : [...] La création de nouvelles zones logistiques exclusivement routières est à limiter. Elle doit prioritairement s'intégrer dans des sites d'activités économiques.

La politique de consommation d'espace par l'implantation d'entrepôts logistiques est moins aboutie que celle sur la consommation d'espace par la création de logements. Pourtant l'implantation de zones logistiques est la cause première d'artificialisation des sols sur la décennie précédente.

Ainsi, bien que mentionné comme une des priorités pour l'organisation et le fonctionnement logistique de la région, l'aménagement d'une armature multimodale composée majoritairement de sites fluviaux et ferroviaires n'est pas garanti. Les zones logistiques exclusivement routières et autres projets routiers sont encore permis dans le SDRIF-E actuel. Ces orientations entrent en totale contradiction avec la priorité multimodale et l'objectif ZEN affichés par le projet d'aménagement de la Région.

### Nos demandes

**L'implantation de nouveaux entrepôts logistiques doit être conditionnée à une desserte effective par voie ferrée ou fluviale.**

- Interdire la création de sites logistiques exclusivement routiers (OR 114)
- Mentionner la condition du ferroviaire ou du fluvial pour l'implantation de nouveaux entrepôts. (OR 114)

## Prioriser l'implantation de nouvelles zones d'activités économiques en renouvellement urbain

### SDRIF-E actuel



**OR 99** : *Le développement des activités économiques se fait prioritairement dans les espaces urbains existants. Les friches industrielles seront mobilisées prioritairement pour y déployer des activités industrielles. Des extensions urbaines sont envisageables dans le respect des orientations réglementaires définies dans la partie «Maîtriser les développements urbains», par les orientations réglementaires 77 et suivantes.*

Dans un souci de maîtriser le développement urbain, la présente version du SDRIF-E encourage et privilégie le développement des zones d'activités économiques et commerciales en renouvellement urbain. Néanmoins, se contentant simplement de prioriser le développement de ces activités sur des espaces urbains existants, d'encourager la compacité des constructions et de limiter leur emprise au sol, la formulation des orientations réglementaires 97 à 99 ne conditionne aucunement l'extension de ces zones en elles-mêmes et n'est, de fait, pas réellement prescriptive. Les ambitions exprimées ici risquent de ne pas se retranscrire dans les divers documents d'urbanisme subordonnés.

Il est primordial d'encadrer davantage les projets d'aménagement dédiés au développement économique, ceux-ci devant se faire obligatoirement sur une zone déjà urbanisée si cela est possible. Il est bon de rappeler que les capacités d'urbanisation prévues et autorisées par le SDRIF-E n'ont pas à être exploitées à 100%, si leur usage n'est pas nécessaire.

### Notre demande

*Ajout à l'OR 99* : Les nouvelles implantations ou extensions de zones d'activités sont conditionnées à la réalisation d'une **enquête préalable des potentiels de développement des activités économiques en renouvellement urbain** des zones aménagées existantes en amont de tout projet concerné (**inventaire des surfaces occupées, étude des potentiels de densification**). Le cas échéant et si impossibilité avérée de recourir aux méthodes de renouvellement urbain, des extensions urbaines sont envisageables dans le respect des orientations réglementaires définies dans la partie « *Maîtriser les développements urbains* », par les orientations réglementaires 77 et suivantes.

En cas de requalification d'un site économique, la fonction économique de la zone doit être conservée.

# Encadrer le développement et l'implantation des datacenters, limiter les impacts de leur consommation énergétique

## SDRIF-E actuel

**OR 122** : Les nouvelles implantations de data centers se feront prioritairement dans les sites d'activités économiques existants, [...]. Les projets ne pourront se faire en extension urbaine qu'en l'absence d'alternative au sein d'espaces déjà urbanisés [...].

Les nouvelles implantations de data centers :

- viseront à en limiter les impacts environnementaux, notamment en visant l'exemplarité énergétique et en maîtrisant la pression exercée sur les capacités de ressource en eau ;
- devront tenir compte des capacités du réseau électrique local ;
- valoriseront leur chaleur fatale. [...].

Dans la continuité de l'engagement de la Région sur les objectifs ZEN et ZAN, le SDRIF-E se doit d'être à la hauteur des ambitions de sobriété foncière, énergétique et de réduction des émissions de GES en formulant des orientations réglementaires concrètes et prescriptives, notamment quant à l'implantation et le fonctionnement des nouveaux sites économiques, logistiques et de leur fonction support. A ce titre, le document encourage le développement de data centers en encadrant leurs implantations, en encourageant à leur exemplarité énergétique, et à la valorisation de leur chaleur, mais sans plus de précision.

Il faut néanmoins considérer que de telles structures nécessitent des conditions d'implantation particulières afin de permettre leur viabilité et leur bonne intégration au territoire. A ce sujet, il semble pertinent que le SDRIF-E prenne compte **des recommandations de l'IPR**, qui répertorie une liste de **11 critères permettant d'élaborer une stratégie régionale cohérente de développement des data centers**, avec par exemple les critères de la sobriété foncière et la préservation de la pleine terre, ou de l'intégration urbaine par la mixité fonctionnelle.

**Quant à la consommation énergétique et aux émissions de GES, aucun plafond ni objectifs ne sont imposés.** Ce point, souligné par l'Autorité Environnementale, soulève nombre de questionnements quant aux perspectives d'évolution de la consommation énergétique de la Région : comment atteindre l'objectif de sobriété énergétique annoncé sans limiter effectivement la consommation énergétique de tels bâtiments, particulièrement énergivores et qui vont se multiplier sur le territoire dans les prochaines années ?

## Notre demande

Ajout à l'OR 122 :

- Les nouvelles implantations de data centers sont circonscrites à des zones géographiques précises, respectant les critères identifiés par l'Institut Paris Région.
- Ajout d'un seuil de consommation énergétique à ne pas dépasser pour les data centers existants et nouvellement implantés. Au regard de l'objectif ZEN, ce seuil sera déterminé après évaluation des perspectives d'évolution de la consommation énergétique régionale d'ici 2040, tenant elle-même compte des nouvelles dispositions du SDRIF-E.

## Abandonner le développement des axes routiers

### SDRIF-E actuel



**OR 129** : *Le réseau magistral doit être conforté en augmentant sa capacité sur certains axes, notamment sur les rocares existantes, pour répondre à un trafic à haute intensité, le cas échéant par des aménagements nécessaires sur les sections particulièrement congestionnées.*

Comment maintenir cette orientation réglementaire alors même que l'objectif zéro émission nette (ZEN) est présenté comme un des objectifs structurant du projet d'aménagement ? Conserver les axes routiers existants et planifier un partage des voies pour fluidifier les transports en commun et encourager le covoiturage oui, mais planifier un agrandissement des voies routières à horizon 2040 n'est pas acceptable au vu des enjeux de qualité de l'air et de santé de la Région.

**La capacité des axes routiers ne doit pas être augmentée mais réorganisée en faveur du covoiturage et des transports en commun.**

### Notre demande

Supprimer l'OR 129

## Cartographier les sites dédiés à l'économie circulaire


### SDRIF-E actuel



**OR 48** : Afin de faciliter le recyclage urbain et les opérations de rénovation des bâtiments, les documents d'urbanisme doivent permettre l'implantation d'infrastructures de proximité consacrées au tri et au recyclage des déchets du bâtiment. Un réseau d'installations dédiées doit être conforté au plus près des lieux de déconstruction, [...].

Le SDRIF-E actuel prévoit de conforter un réseau d'installations dédiées à l'économie circulaire et plus précisément au tri et au recyclage des PMCB (produits et matériaux de construction du secteur du bâtiment). L'OR 48 incite les documents d'urbanisme locaux à prévoir l'implantation de ces infrastructures sans plus d'indications prescriptives.

**L'identification de zones blanches spécifiquement dédiées au tri et au recyclage des PMCB mériterait d'être cartographiée** afin d'indiquer clairement sur le territoire les lieux d'implantation de ces nouvelles installations.

Un figuré  "Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire" est prévu pour les sites et infrastructures existants et non pour les sites à implanter. De plus, il ne représente pas seulement les infrastructures de tri et de recyclage mais l'ensemble des installations de services urbains. Concernant les cartes réglementaires, un figuré doit être prévu spécifiquement pour les sites dédiés à la valorisation des déchets du bâtiment, à l'image de zones blanches qui pourraient être placées sur l'ensemble du territoire.

### Notre demande

Ajout à l'OR 48 : Ces zones d'implantation d'infrastructures dédiées au tri et au recyclage des déchets du bâtiment sont représentées par le figuré X sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ».



## Rendre obligatoire l'usage prioritaire de matériaux recyclés

### SDRIF-E actuel



**OR 47** : Dans l'objectif d'un aménagement plus sobre en matériaux, la réversibilité des bâtiments, l'adaptation, voire la reconversion des bâtiments existants et le recours aux éco-matériaux doivent être privilégiés.

Aucune mention de l'utilisation des matériaux recyclés pour la construction n'est faite et ce, dans un contexte climatique et environnemental imposant une gestion sobre et durable des ressources. Le levier de l'utilisation des matériaux recyclés, et donc de la valorisation des déchets du bâtiment pour leur réutilisation, doit être entendu au même titre que les leviers cités (réversibilité des bâtiments, adaptation et reconversion du bâti existant, recours aux éco-matériaux). Recycler les PMCB est un principe-phare de l'économie circulaire, pilier structurant du projet de SDRIF-E. Il est donc essentiel qu'il soit inscrit au rang des priorités pour les acteurs de l'aménagement et de la construction.

### Notre demande

**Ajout à l'OR 47** : Le recours aux matériaux recyclés doit être l'usage priorisé dans les choix des ressources pour les nouvelles constructions. Les aménageurs et constructeurs ont l'obligation de recourir en priorité à l'usage de matériaux recyclés. Une étude préalable au projet permettra d'identifier cette opportunité d'usage.

# SOURCES

AFFIL, AORIF, Fondation Abbé Pierre (2023), Manifeste “Ne renonçons pas à des objectifs ambitieux de production de logement social en Île-de-France”

Avis délibéré sur le schéma directeur de la région d’Île-de-France (SDRIF-E) n°2023-98 adopté lors de la séance du 21 décembre 2023, L’Autorité Environnementale

Cartovégétation, végétation et paysage franciliens, la plateforme en ligne.

De Andrade Noémie et al., Les ressorts d’une région bâtisseuse, 20 ans de construction de logements en Île-de-France, L’Institut Paris Région, 2023

Diguet Cécile et al (2023) Le développement des data centers en Île-de-France. Éléments pour une stratégie régionale et territoriale, L’Institut Paris Région

Documents réglementaires du SDRIF-E en révision : Orientations Réglementaires, Cartes réglementaires, Projet d’aménagement régional, Evaluation Environnementale Stratégique.

France Nature Environnement Île-de-France (Mai 2023) Livre Blanc “Pour un SDRIF véritablement environnemental”

France Nature Environnement Île-de-France (Novembre 2023) Note de position “Pour la fin de l’exception francilienne sur la trajectoire ZAN : viser moins 50% d’artificialisation nette d’ici 2031”

L’INSEE (2018) “Evolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France, Deux scénarios à l’horizon 2035”, INSEE Analyses Île-de-France

L’Institut Paris Région (2023) “De la loi Climat et résilience à la loi ZAN : le cap de la sobriété foncière, entre avancées et questionnements”, Note rapide Planification n°1000

L’Institut Paris Région (2023) “De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ?”, Note rapide Société Habitat, n° 998

L’Institut Paris Région (2021) “La pleine terre : nécessité d’une définition partagée dans les PLU”, Note rapide de L’Institut Paris Région n°884.

Position du CESER en réponse à la demande d’avis daté du 11 septembre 2023, projet de SDRIF-E arrêté le 12 juillet