

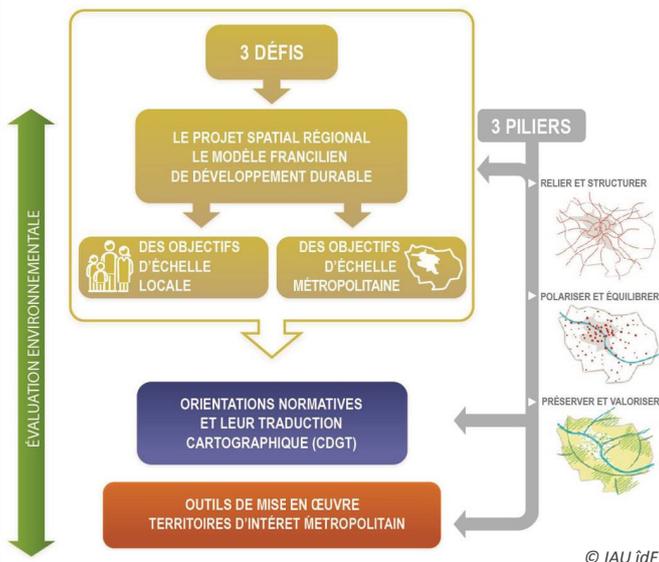


La présente fiche est issue de réflexions menées notamment par la Région Île-de-France pour expliciter certaines orientations réglementaires du SDRIF. Ce document est à vocation pédagogique et sans valeur normative.

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 îdF

Appliquer les règles quantifiées relatives à la densification

Mars 2015

L'esprit de la règle : une approche prioritaire et qualitative de la densification

La densification est prioritaire sur le développement urbain en extension.

Le document d'urbanisme doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SDRIF en matière de densification. Les potentiels de densification du territoire ne doivent pas être obérés.

Les objectifs du SDRIF en matière de densification sont posés à l'horizon 2030. La densification peut donc s'opérer de façon progressive, selon un phasage.

La densification est à envisager de manière qualitative. Elle va de pair avec l'amélioration de la qualité de vie des habitants en intégrant la desserte des secteurs denses par les transports collectifs, en accompagnant la production de logements par la création d'emplois et d'équipements de proximité, en offrant des espaces ouverts urbains (parcs, squares, jardins publics, etc.), pour une ville économe en énergie, en espace et en fonds publics.

Articuler les règles quantifiées relatives à la densification entre elles et avec les autres règles du SDRIF

Densifier revient à augmenter la densité, qui est un rapport entre une quantité (d'habitants, d'emplois, de logements, etc.) et la superficie qu'elle occupe (surface de terrain exprimée en m², en ha, en km², etc.). Le SDRIF mobilise plusieurs indicateurs pour quantifier l'effort de densification, de manière à ce qu'il soit articulé avec les efforts en matière d'équilibre habitat/emploi.

Les règles relatives à la densification portent à la fois sur :

- ★ les espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF (1),
- ★ les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme locaux entre 2013 et 2030 (2),
- ★ l'ensemble des espaces urbanisés et leur évolution attendue entre 2013 et 2030 (3).

Des définitions et des calculs spécifiques sont proposés pour apprécier la densification dans chacun de ces espaces.

En pratique

Il appartient au maître d'ouvrage de faire la preuve que son document d'urbanisme local est compatible avec le SDRIF.

Les trois familles de règles relatives à la densification amènent à faire trois calculs distincts :

- ✳ sur le périmètre des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF, il faut évaluer l'accroissement de la densité humaine,
- ✳ sur le périmètre des espaces dédiés à l'habitat à la date d'approbation du SDRIF, il faut évaluer l'accroissement de la densité en logements,
- ✳ il faut évaluer l'accroissement entre la densité humaine à la date d'approbation du SDRIF et celle projetée en 2030 sur les espaces qui seront urbanisés à cette échéance (accroissement des capacités d'accueil).

Au préalable, sur quels espaces calculer les efforts de densification ?

Les espaces urbanisés sont appréhendés non seulement du point de vue morphologique, mais aussi du point de vue fonctionnel, pour mieux cibler les endroits les plus opportuns pour accueillir les efforts de densification. À l'inverse, certaines occupations du sol sont écartées du calcul de référence des espaces urbanisés. Ainsi, parmi les espaces urbanisés « au sens large », les espaces urbanisés « au sens strict » et les espaces d'habitat sont à identifier pour l'application des règles quantifiées relatives à la densification (cf. Les indispensables du SDRIF fiche n°2 « Appréhender les notions d'espace urbanisé »).

1. Densifier les espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF

Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de **10%** de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030.

En outre, lorsqu'une commune comprend des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro (existante ou à venir), ou de l'ordre de 500 mètres autour d'une station de transport collectif en site propre (existante ou à venir), l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat attendue à l'horizon 2030 est portée à **15%**.

Les modalités de calcul de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat sont identiques à celles précisées dans l'encadré ci-contre, le résultat devant atteindre 15%.

Il revient à la commune de répartir sur son territoire les projets permettant d'atteindre cet objectif, en tenant compte de l'accessibilité réelle de l'infrastructure de transport, de la localisation des potentiels de densification et des éventuelles contraintes et nuisances auxquelles elle est soumise.

Dans le cas où l'infrastructure de transport est en projet,

l'augmentation de la densité peut être corrélée à la date de mise en service de l'infrastructure.

Les communes présentant une densité moyenne de plus de 220 logements par hectare dans leurs espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil de 15%.

2. Assurer la densité des nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation

Dans les nouveaux espaces d'urbanisation correspondant à la mobilisation totale ou partielle des capacités d'extension urbaine offertes par les secteurs d'urbanisation préférentielle ● et conditionnelle ●, les espaces d'habitat doivent atteindre une densité moyenne minimale de 35 logements par hectare, et au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existant à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

3. Augmenter des capacités d'accueil globales du territoire

L'accroissement de la densité humaine vu précédemment est envisagé sur une assiette d'espace fixe qui est celle des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF. Au-delà, le document d'urbanisme local doit aussi permettre un accroissement des capacités d'accueil du territoire entre 2013 et 2030.

La notion de « capacité d'accueil » est une variante de celle de densité humaine, pour laquelle l'accroissement est envisagé sur une assiette qui tient compte de l'évolution de l'espace urbanisé entre 2013 et 2030, ce qui prend notamment en considération les nouveaux espaces d'urbanisation. L'exigence que les capacités d'accueil s'accroissent revient à empêcher la dédensification des espaces considérés globalement.

Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU. Dans les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation « au sens strict » par les documents d'urbanisme locaux entre 2013 et 2030, les habitants et les emplois sont estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU. La somme des habitants et des emplois en 2013 est à rapporter à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013. La somme des habitants et des emplois en 2030 est à rapporter à la somme des espaces urbanisés et des nouveaux espaces d'urbanisation « au sens strict ».

Entre 2013 et 2030, le document d'urbanisme local doit permettre un accroissement des capacités d'accueil du territoire.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2013} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2030} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHumaine}_{2030} - \text{DensitéHumaine}_{2013}) / \text{DensitéHumaine}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Données à mobiliser Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHabitat}_{2030} - \text{DensitéHabitat}_{2013}) / \text{DensitéHabitat}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE (CAPACITÉS D'ACCUEIL)

Définition L'accroissement des capacités d'accueil s'obtient par l'augmentation de la densité humaine, qui tient compte pour ce calcul de la population et de l'emploi dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013 **et** dans les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation « au sens strict » par les documents d'urbanisme locaux entre 2013 et 2030.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{CapacitésAccueil}_{2013} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » prévus en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2030

$$\text{CapacitésAccueil}_{2030} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » prévus en 2030}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2030}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que les capacités d'accueil s'accroissent entre 2013 et 2030.

$$\text{CapacitésAccueil}_{2030} > \text{CapacitésAccueil}_{2013}$$

ATTENTION !

- ✳ Il s'agit de bien prendre en compte l'accroissement net projeté du parc de logements et non la construction brute pour mesurer l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- ✳ Pour le calcul de la densité humaine, la somme de la population et de l'emploi sur la totalité du territoire de la collectivité peut servir d'estimation fiable de la somme de la population et de l'emploi dans les espaces urbanisés « au sens strict ». De la même façon, le nombre de logements sur la totalité du territoire de la collectivité peut servir d'estimation fiable du nombre de logements dans les espaces d'habitat.
- ✳ Les documents d'urbanisme locaux sont intégrés dans une hiérarchie des normes. Ils sont parfois soumis à plusieurs types de servitudes supra-communales. Il s'agit alors de combiner l'application de toutes ces normes de niveau supérieur avec les règles du SDRIF.

📌 Rappel : le texte de la règle



Page 27

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les espaces urbanisés
§ Les espaces urbanisés à optimiser

« À l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. »



Page 28

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les espaces urbanisés
§ On entend

« ON ENTEND :

- par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- par densité des espaces d'habitat, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. »



Page 28

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les espaces urbanisés
§ Les quartiers à densifier à proximité des gares

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. »



Page 30

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les nouveaux espaces d'urbanisation
§ Les secteurs d'urbanisation préférentielle

« L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- au moins égale à 35 logements par hectare ;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare. »



Page 24

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Orientations communes

« Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. »