

# ÉLÉMENTS STRATÉGIQUES POUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

DÉTERMINANTS DE LA TRAJECTOIRE ZAN

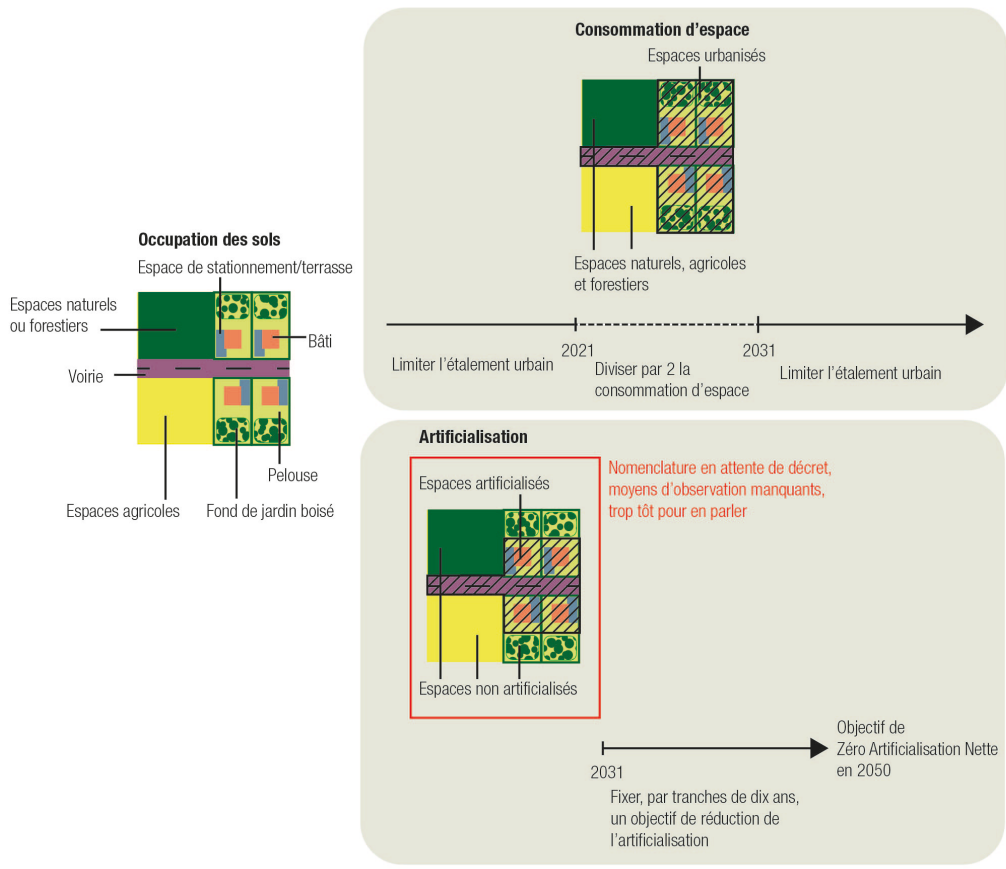
Sandrine Barreiro, directrice de la Mission Planification, L'Institut PARIS Region  
Jean Bénét, Chef de projet ZAN à la Mission Planification, L'Institut Paris Region



L'INSTITUT  
PARIS  
REGION

# Consommation d'espace, Artificialisation et ZAN

L'artificialisation : un concept pas encore opérationnel qui ne s'imposera qu'à partir de 2031

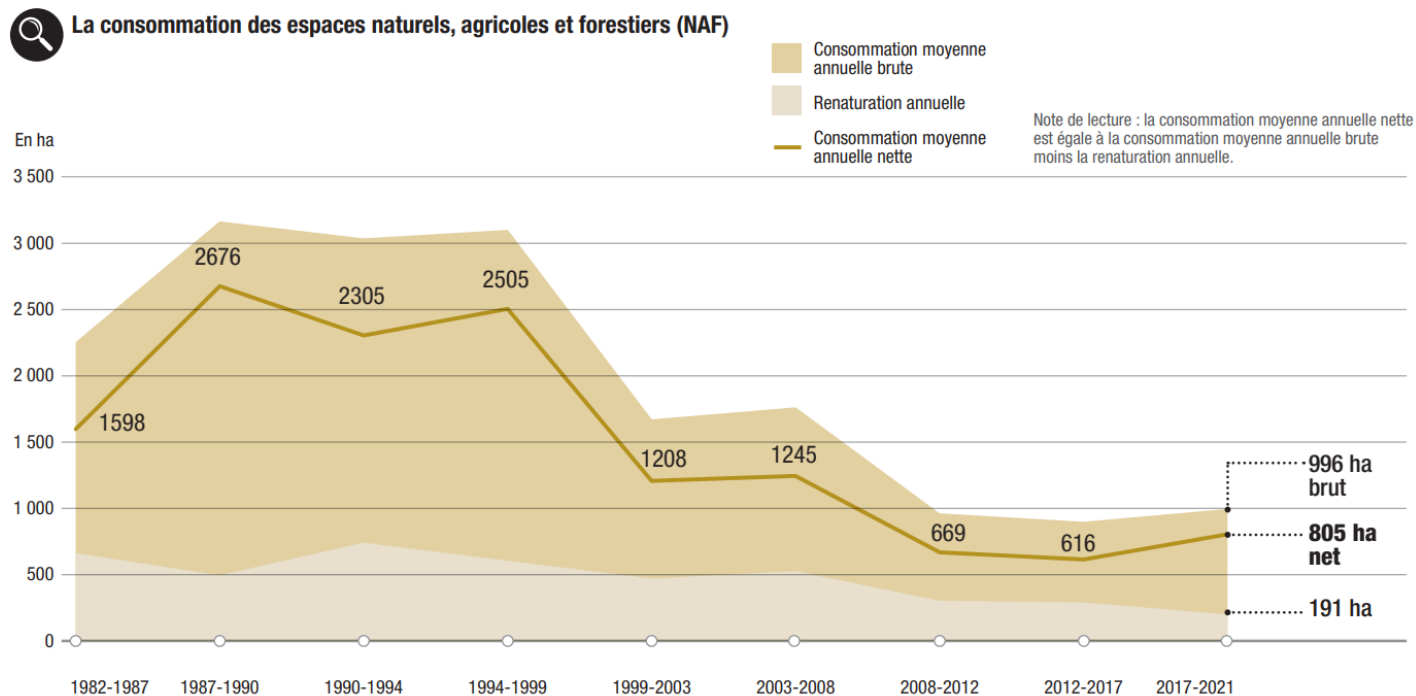


## Loi Climat et résilience du 22 août 2021

- Un objectif de division par 2 de la consommation d'espaces au niveau national, et pour les SRADDET
- Un objectif de réduction de l'artificialisation au-delà de 2031
- En Île-de-France, pas d'objectif de division par deux de la consommation d'espace à horizon 2031
- Atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050
- Échéances pour intégrer le ZAN dans les DU :
  - Schémas régionaux : 22/02/2024 pour les schémas régionaux
  - Scot : 22/08/2026
  - PLU/cartes communales : 22/08/2027

**Le Sdrif « fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation » (art. L. 123-1 dern. al.)**

# La consommation d'espace en Ile-de-France – contextualisation nationale



**Île-de-France : 18% de la population française, 20% du territoire national, 30% du PIB**

**= moins de 5% des superficies urbanisées en France**

**= moins de 4% des consommations annuelles observées en France**

**= près de 50% d'espaces agricoles (terres de grandes qualités agronomiques)**

**Des dispositions législatives spécifiques pour porter le développement francilien OIN et loi Grand Paris :**

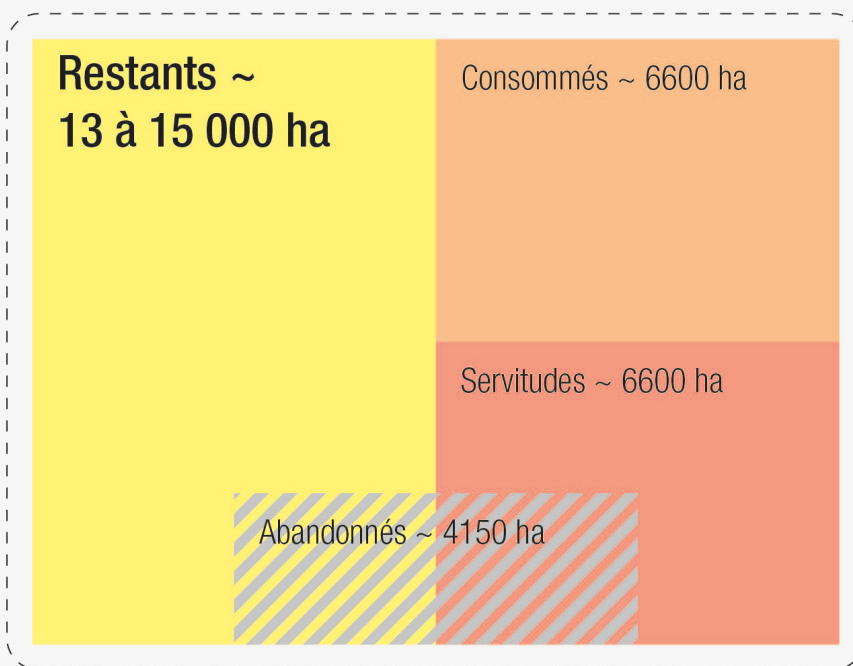
- construire 70 000 nouveaux logements/an
- GPEX
- Plateau de Saclay

# Les potentiels d'urbanisation offerts par le SDRIF de 2013

*Potentiels d'urbanisation restants =  
potentiels théoriques – servitudes – consommation d'espace – potentiels abandonnés*

Estimation des potentiels d'urbanisation  
du SDRIF de 2013 restants à date de 2021

29 000 hectares de potentiels  
d'urbanisation théoriques  
dans le SDRIF de 2013



Note : les potentiels d'urbanisation du SDRIF de 2013 sont :

- les « pastilles » oranges et jaunes concernant chacune 25 hectares,
- les 5% de potentiels d'extension des espaces urbanisés pour les communes possédant une gare, ou appartenant aux « agglomérations des pôles de centralité » ou aux « bourgs, villages et hameaux »

© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021  
Sources : L'Institut Paris Region,  
Mode d'Occupation des Sols 2021



➔ De 13 000 à 15 000 hectares de potentiels d'extension restants à horizon 2030



# Définir une enveloppe de consommation d'espace à horizon 2031

## Consommation observée sur la dernière décennie :

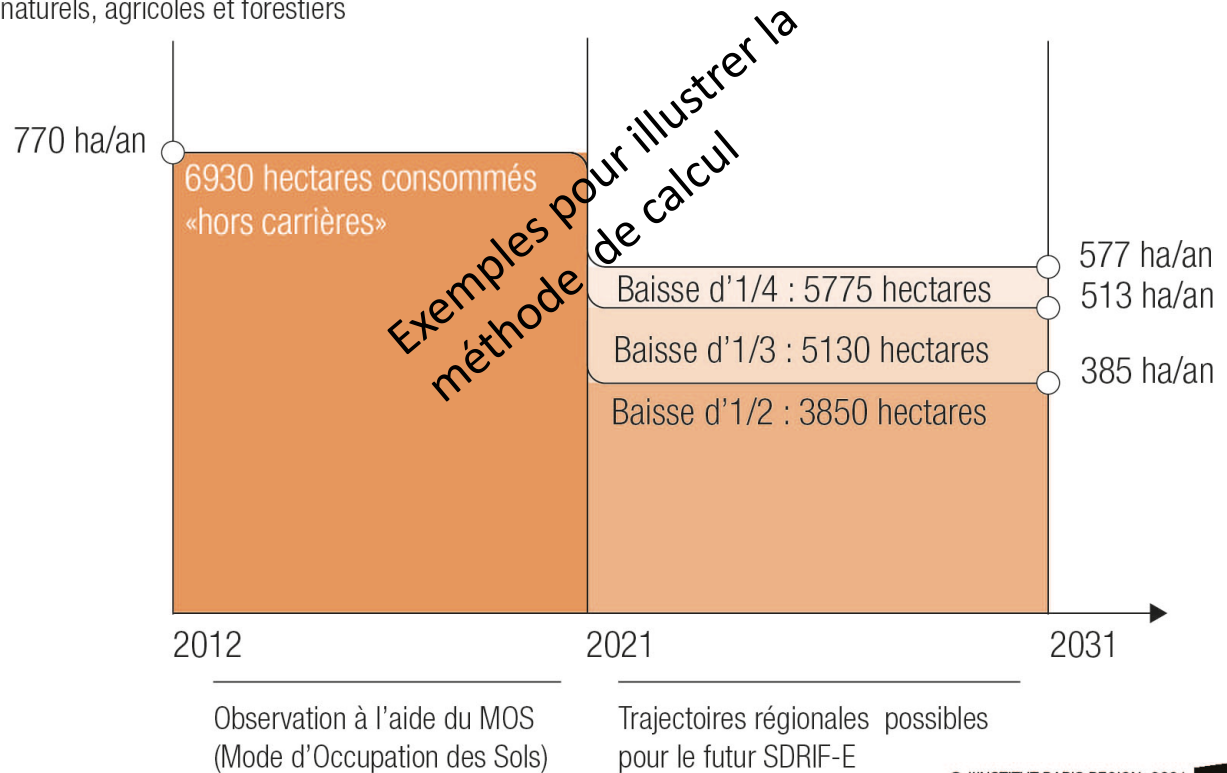
- 7950 ha bruts de 2012 à 2021, soit 880 ha/an

- 6930 ha bruts « hors carrières »\* soit 770 ha/an

\*En effet, les carrières doivent être renaturées à l'issue de leur exploitation, elles sont « Zéro Artificialisation Nette » sur leur cycle de vie. Raisonner « hors carrière » facilite également la comparaison avec l'urbanisation liées aux projets, et aux autres besoins fonciers (ENR, transports, etc.).

## Trajectoires potentielles de baisse de la consommation d'espace pour le futur SDRIF-E

Consommation annuelle brute et « hors carrières » d'espaces naturels, agricoles et forestiers

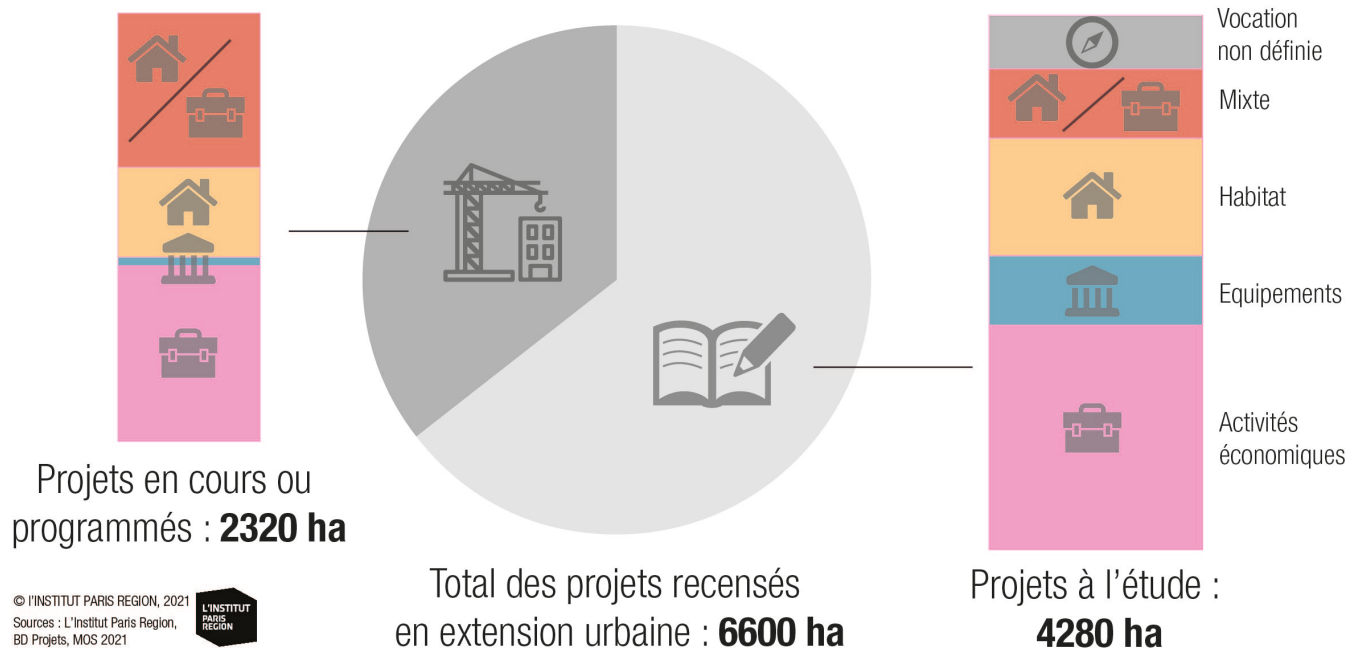


© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021  
Sources : L'Institut Paris Region, MOS 2012 et MOS 2021



# Consommation projetée pour les prochaines années au regard des projets connus

Recensement des projets urbains qui entraîneraient de la consommation d'espace au regard du Mode d'Occupation des Sols 2021

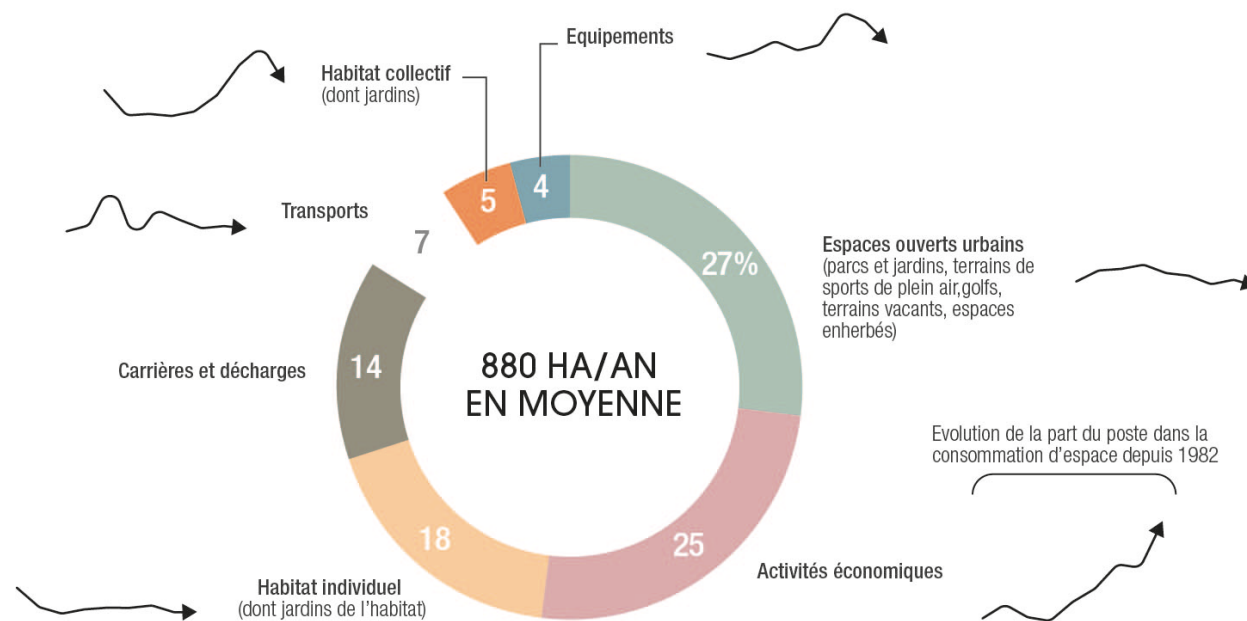


## 6600 ha de projets recensés en extension urbaine

- Un **chiffre incompatible avec une trajectoire de baisse de la consommation d'espace**, car n'incluant pas les développements diffus (**3340 ha de zones AU en extension et hors projets**), les projets de transports, ou encore les ENR

# Les déterminants de la consommation d'espace – quels leviers d'actions ?

## Destination des 7950 hectares consommés pour l'urbanisation de 2012 à 2021



© Institut Paris Region 2021  
Source : MOS 2021

Autres besoins :

- Développement des **ENR** ~ 500 ha à horizon 2030
- Emprises liées à **l'économie circulaire et la gestion des ressources** ~ ordre de grandeur d'une à quelques centaines d'hectares (BTP et gestion des déchets)

# Les enjeux de la réduction de la consommation d'espaces

## A l'échelle régionale :

- **Diviser par X la consommation d'espace**
- **Moduler dans l'espace pour :**
  - Ne pas contrarier la capacité à atteindre 70 000 logements/an
  - Maintenir les capacités de consommation d'espace stratégiques : ENR, économie circulaire (carrières, lieux de tri, recyclage et valorisation), réindustrialisation
  - Protéger les espaces les plus précieux
  - Maintenir une densification raisonnée accompagnée de renaturation
- **Un double souci :**
  - D'efficacité pour l'atteinte des objectifs à l'échelle régionale
  - D'acceptabilité pour les territoires d'échelon inférieur



# Les enjeux de la réduction de la consommation d'espaces

## A l'échelle des territoires

- **S'inscrire dans des trajectoires de sobriété foncière :**
- Tenant compte de mes capacités réelles à faire (besoins du territoire vs gisements disponibles en renouvellement urbain et en extension)

# Des outils de méthodologie à appliquer : la séquence ERC

**Appliquer la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » à l'objectif Zéro artificialisation nette**

Évitement	Réduction	Compensation
<ul style="list-style-type: none"><li>• Choix d'opportunité</li><li>• Évitement géographique (sur un espace déjà artificialisé)</li><li>• Densification verticale</li><li>• Résorption de la vacance</li><li>• Intensification des usages, hybridation</li><li>• Malléabilité des lieux</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Déplacement géographique (sur un espace non-imperméabilisé) &gt; hiérarchie des sols</li><li>• Réutilisation des friches</li><li>• Densification horizontale</li><li>• Réduction de l'emprise du projet</li><li>• Adaptation technique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Déconstruction</li><li>• Désimperméabilisation</li><li>• Dépollution</li><li>• Refonctionnalisation des sols</li><li>• Réhabilitation d'un site en vue de sa végétalisation</li></ul>

# Des outils de méthodologie à appliquer : la séquence ERC

## Quatre exemples d'optimisation des tissus urbains



### Revaloriser les cœurs de bourg en mobilisant les bâtiments vacants

La rénovation du patrimoine bâti dégradé et la réalisation de logements sociaux sont des enjeux forts dans les bourgs, hameaux et villages. Ce projet de 2009, porté par l'office HLM Oise Habitat, en est un exemple représentatif. Il a été mené à Boran-sur-Oise (60), à la limite de l'Île-de-France, dans le PNR Oise-Pays de France. Réalisé sur un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> et dans des bâtiments mis à disposition par la commune, l'objectif du projet était de restructurer un corps de ferme en douze logements sociaux. Il a également permis de sauvegarder un patrimoine ancien en lui redonnant une nouvelle utilité et de préserver la qualité architecturale du tissu ancien, tout en proposant des logements de qualité.



### Intégrer la logistique urbaine dans les centres urbains

Maintenir les activités et développer la logistique au cœur des secteurs denses est une nécessité pour les villes de demain. Situé dans la Zac Bercy-Charenton, vouée à accueillir 9 000 nouveaux habitants et 13 000 emplois, le projet d'hôtel logistique de Sogaris, réalisé avec Icade et Poste Immo, et conçu par Marc Mimram et Enia architectes, est innovant. Implanté à l'emplacement de l'actuelle halle Gabriel Lamé, l'hôtel logistique de plus 17 000 m<sup>2</sup> sera desservi par trois modes : le fer, le tram et la route. Une navette ferroviaire urbaine (NFU) offrira un service logistique complet, de l'entrepôt amont au point de distribution final dans Paris. Un raccordement tram-fret pourra être opéré à moyen terme, depuis la plateforme de Sogaris Rungis vers l'hôtel logistique de Bercy-Charenton. Le projet prévoit la réversibilité des surfaces, afin d'anticiper les besoins futurs.



### Développer des programmes mixtes à proximité des gares

Le projet de Pôle gare des Ardoines, à Vitry-sur-Seine, mené dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris, est porté par Linkcity. Il vise à densifier et à apporter davantage de mixité fonctionnelle à proximité de la future gare de la ligne 15. Développant près de 140 000 m<sup>2</sup>, il offrira des espaces de travail de nouvelle génération, du coworking, des ateliers de prototypage et du fab/lab, favorisant l'implantation d'entreprises de toutes tailles : start-up, PME et grands groupes. Il comportera une halle à destination événementielle et culturelle, avec des espaces de restauration, d'innovation gastronomique et de partage intergénérationnel autour des nouvelles technologies du numérique et des jeux vidéo. Dans sa définition, le projet associe les acteurs du territoire grâce à une démarche de participation allant de la préfiguration jusqu'à la co-conception.



### Transformer des locaux vacants en logements

Face à un enjeu d'accueil de population et d'emplois dans les centres urbains, la résorption de la vacance est un autre levier d'action. Cela peut passer par la transformation de bâtiments existants inoccupés et un changement de destination. En 2013, le bailleur social Immobilière 3F a ainsi acquis, à Charenton-le-Pont, un ensemble de bureaux des années 1970. Le projet, réalisé par l'agence Moatti - Rivière, a permis de transformer les 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux en 90 logements sociaux et 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux, tout en conservant la structure du bâtiment R+6. Côté rue, les fenêtres ont été déposées et une seconde façade a été réalisée en retrait, afin d'installer des loggias. En cœur d'îlot, un bâtiment R+3 a été démolé pour créer à la place un jardin collectif et deux bâtiments R+2 aux façades en bois et aux toitures végétalisées.

# Des outils de méthodologie à appliquer : la séquence ERC

Dans le cadre du plan friche régional, l'Institut et la Région ont organisé un « marathon des friches » aux mois de février et mai 2020. L'objectif était de réaliser un premier repérage cartographique des sites franciliens susceptibles d'être considérés comme des friches.

**Appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la Région Île-de-France « Reconquérir les friches franciliennes », à destination des collectivités franciliennes confrontées à un site en friche dont le recyclage s'avère difficile.**



## MARATHON DES FRICHES

### MODE D'EMPLOI

En février 2020, l'Institut Paris Region et la Région ont organisé un marathon des friches. Ouvert aux salariés de l'Institut, de la Région, de l'Epfif et de la Safer, l'objectif était de réaliser un repérage cartographique de sites franciliens susceptibles d'être considérés comme des friches. Durant ce premier marathon, 286 sites ont été repérés.

Au regard de ce succès, un deuxième marathon est organisé en ligne le lundi 25 mai de 9 h à 12 h sur une plateforme dédiée. Ce marathon est ouvert à l'ensemble du personnel de l'Institut, aux services de la Région et

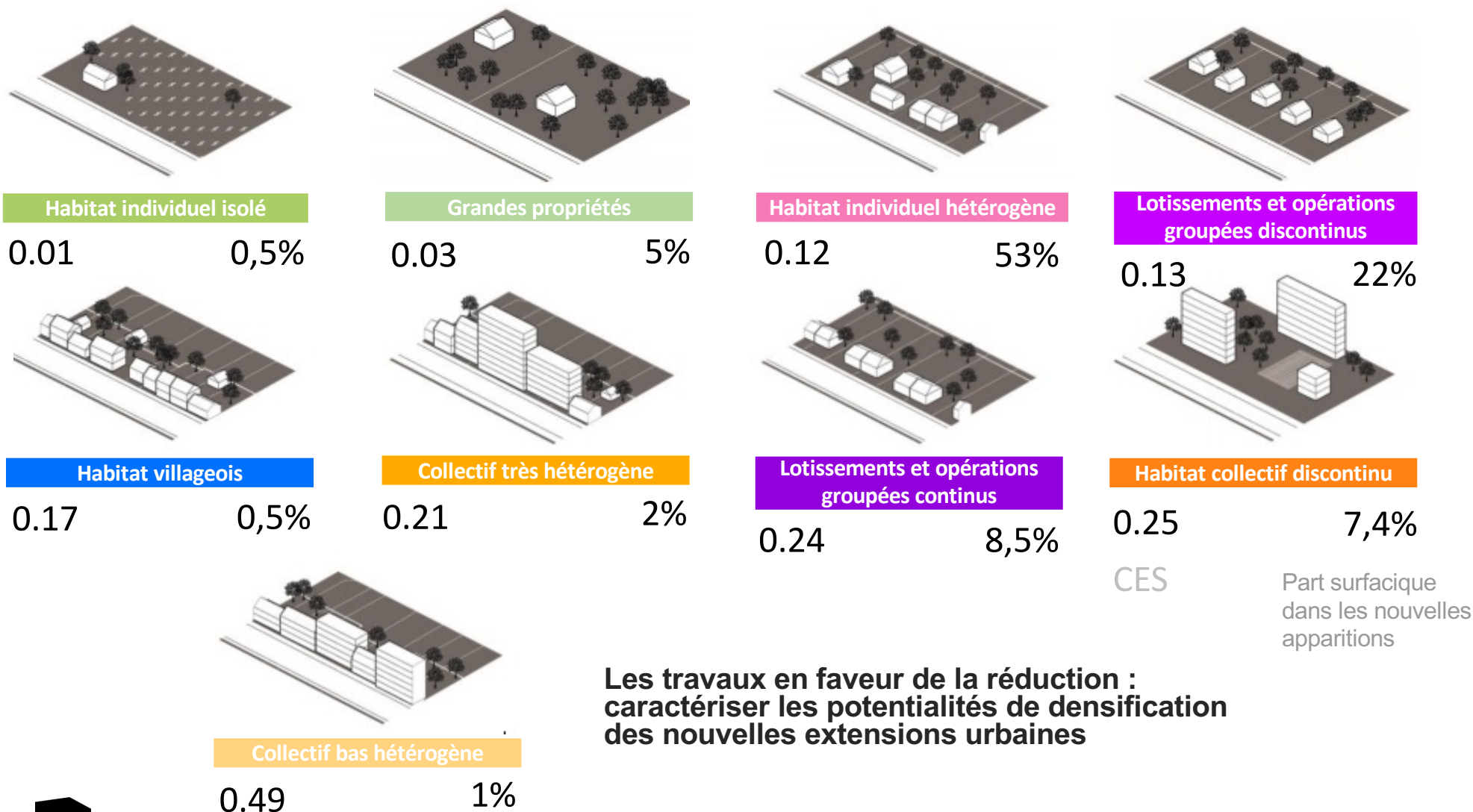
aux partenaires du plan friche. Durant cette période, nous vous invitons à vous connecter à la plateforme afin de proposer un ou plusieurs sites dont vous avez connaissance. Le « bureau des friches » se tient à disposition en vidéoconférence pour vous aider.

Notre objectif est de faire de ce « marathon des friches » une belle occasion :

- de valoriser les connaissances de terrain des participants
- d'accroître significativement le nombre de sites repérés,
- d'amorcer une mutualisation des réflexions sur les friches.



# Des outils de méthodologie à appliquer : la séquence ERC



CES  
Part surfacique dans les nouvelles apparitions

**Les travaux en faveur de la réduction : caractériser les potentialités de densification des nouvelles extensions urbaines**

# Des outils de méthodologie à appliquer : la séquence ERC

## Les travaux en faveur de la compensation : connaître les surfaces imperméabilisées franciliennes et identifier les sites propices à la renaturation

**Le Mos +** : Concevoir un outil plus précis pour le suivi de l'artificialisation dans une perspective ZAN pour l'Île-de-France, mieux repérer le réseau routier et de chemins, l'ensemble des espaces de nature ; la densification cachée des espaces bâtis...

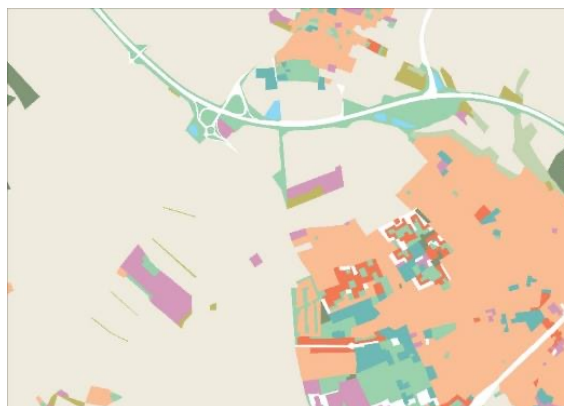
Comparaison de la répartition de l'occupation des sols en Île-de-France en 2017 entre le Mos et le Mos Net

Type d'occupation du sol	Mos 2017	Mos net 2017	Tx variation	Niveau de perméabilité / imperméabilité
Bois et forêts	24%	23%	-3%	
Milieux semi-naturels	2%	2%	-8%	
Espaces agricoles	50%	48%	-3%	
Eau	1%	1%	0%	
Espaces ouverts artificialisés	6%	8%	23%	
Habitat individuel	8%	7%	-15%	
Habitat collectif	2%	2%	-18%	
Activités	2%	2%	-9%	
Équipements	1%	1%	-9%	
Transports	3%	5%	108%	
Carrières, décharges et chantiers	0%	0%	-7%	

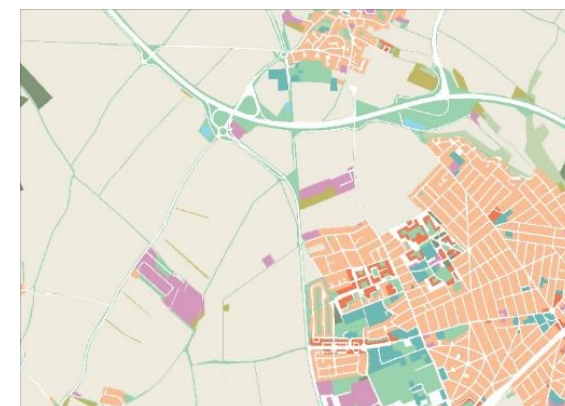
© L'INSTITUT PARIS REGION 2020  
Sources : Mos 2017, L'Institut Paris Region, BD Topo 2019 IGN



**Projet européen H2020 REGREEN**, sur les solutions fondées sur la nature : évaluer le potentiel de désimpermeabilisation à l'échelle communale (test sur Aulnay-sous-Bois)



Mos 2017, L'Institut Paris Region



Mos+ 2017, L'Institut Paris Region