



PLANIF TERRITOIRES

Imaginons ensemble
nos territoires de demain

Île-de-France

Lettre d'information
du réseau Planif Territoires Île-de-France

Septembre 2025

1. ACTUALITÉS DE LA PLANIFICATION FRANCILIENNE

Approbation du schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF)

Prescrite en 2021, la révision du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) vient de se terminer avec l'approbation du nouveau SDRIF par [décret en date du 10 juin 2025](#), après examen par le Conseil d'État. Pour faciliter son appropriation, des outils dédiés sont proposés en accès libre sur [le site de l'Institut Paris Région](#) :

- le **SDRIF-Explorer**, outil cartographique interactif,
- les **fiches du guide** pratique d'application du SDRIF-E, supports imprimables pour aider à la lecture des orientations réglementaires.

[Consulter le SDRIF sur le site de la région d'Île-de-France](#)

État des lieux de la planification en Île-de-France

Les PLUi et les SCoT sont deux outils de planification majeurs. Pourtant, le dernier état des lieux de la planification montre qu'en Île-de-France, ces documents de

planification supracommunales, approuvés ou en cours d'élaboration, couvrent encore le territoire régional de façon très partielle et progressent lentement.

[Consulter l'état d'avancement des SCoT et des PLUi en Île-de-France au 31 décembre 2024](#)

2. POUR ALLER PLUS LOIN SUR LE THÈME « DE LA PLANIFICATION À L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME »

La rencontre du réseau Planif Territoires IDF du 7 avril 2025 avait pour thème « De la planification à l'instruction des autorisations d'urbanisme : l'écriture du PLU(i) ». Ce fut l'occasion de réunir les acteurs de la planification et ceux de l'application du droit des sols, de réfléchir collectivement à l'importance de l'écriture du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour qu'elles soient facilement accessibles et compréhensibles, mais aussi pour assurer la sécurité juridique des documents d'urbanisme.

[Accéder au compte-rendu de la rencontre et aux supports de présentation](#)

L'écriture du PLU : les limites de l'habilitation législative

Le Gridauh conduit depuis plusieurs années une recherche sur les aspects juridiques de l'écriture des PLU. Il s'agit, sur la base d'une analyse concrète des PLU existants et de leur encadrement juridique, de définir des « principes de rédaction » pouvant servir aux acteurs concourant à l'établissement de ces documents d'urbanisme.

[Consulter les fiches du GRIDAUH sur l'écriture des PLU](#) (février 2020)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Un guide de recommandations juridiques sur les OAP des PLU a été élaboré par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Il propose des recommandations pour la définition des OAP et recense et explicite les décisions de la juridiction administrative en la matière.

[Consulter le guide de recommandation juridique des OAP du PLU](#) (novembre 2019)

Les travaux du réseau Planif Territoires de la région Bretagne

Le réseau Planif Territoires Bretagne réalise, en lien avec les acteurs de la planification du territoire, des travaux sur les OAP à l'heure de la sobriété foncière (ateliers, vidéos de sensibilisation, guide des bonnes pratiques...)

[Consulter la page internet du réseau Planif Territoires Bretagne](#)

3. SÉMINAIRES ET RENCONTRES

Prochaines rencontres du réseau Planif Territoires

Le réseau Planif Territoires IDF et le réseau Teddif (réseau de collectivités franciliennes engagées dans des démarches de transition écologique) organisent une rencontre commune qui se tiendra **dans le courant du dernier trimestre 2025**. La date et le lieu de la rencontre seront communiqués ultérieurement.

La prochaine rencontre du réseau national Planif Territoires sera intitulée « La planification à la croisée des chemins », et aura lieu **le mardi 9 décembre 2025** aux Espaces Diderot à Paris, dans le 12ème arrondissement.

Webinaire consacré aux enjeux de renaturation des territoires

La Fnau, l'Ademe et l'OFB ont engagé une réflexion sur la renaturation, en lien avec la DGALN, la FédéSCoT et des agences d'urbanisme. [Des recommandations méthodologiques](#) pour construire une stratégie de renaturation à l'échelle du territoire, s'inscrivant plus largement dans les stratégies trame verte et bleue, continuités écologiques et transition écologique, ont été publiées. Elles s'appuient sur des retours d'expérience concrets autour de l'observation, de la gouvernance, de la planification et de la mise en œuvre.

Le [webinaire du 25 septembre](#) propose de découvrir ces travaux à travers les témoignages d'agences d'urbanisme.

Webinaire dédié aux compétences professionnelles et documents d'urbanisme

Dans le cadre des travaux du réseau national Planif Territoires, le Cerema et le CNFPT coopèrent depuis novembre 2023 sur une réflexion relative aux compétences professionnelles des chargé-es de mission planification en collectivité. Après plusieurs ateliers rassemblant près d'une centaine de personnes aux horizons divers (collectivités, services déconcentrés, associations institutionnelles, bureaux d'études), la production d'un "portrait-robot" et d'une carte mentale des compétences, le [webinaire organisé le 26 septembre 2025](#) aura pour objet de présenter le résultat de ces réflexions collectives, un **recueil de compétences liées à l'exercice professionnel de la planification en collectivité** avec une visée opérationnelle.

Webinaire consacré aux actualités juridiques en matière de planification

Le CNFPT organise un webinaire qui abordera notamment les questions de réserve électorale, les propositions et projets de loi en cours, ainsi que l'actualité jurisprudentielle en matière d'annulation de SCoT et de PLUi avec les enseignements à tirer sur le principe d'équilibre, le choix des procédures et les données de consommation d'ENAF. [Ce webinaire se tiendra le 29 septembre 2025 et est ouvert à tous](#) (procédure d'inscription différenciée entre territoriaux et non territoriaux précisée dans le lien).

Événement consacré à l'intégration de la végétalisation du bâti dans les PLU(i)

L'Adivet (association regroupant les acteurs de la filière de la végétalisation de toitures et des façades) et l'Agence de l'eau Seine Normandie proposent une après-midi « Végétalisation du bâti et PLU » dédiée aux acteurs franciliens de la planification. [Cet événement programmé le 9 octobre 2025](#) abordera les recommandations rédactionnelles pour intégrer la végétalisation du bâti dans les PLUi.

7^{ème} journée francilienne urbanisme et santé

La [journée francilienne Urbanisme et Santé](#) organisée par Ekopolis se tiendra le **16 octobre 2025**. La question de l'inclusivité de la ville à tous les âges de la vie sera le fil rouge de la journée. En pensant l'espace public, les services, les transports ou le logement pour les personnes les plus vulnérables – personnes âgées, enfants, en situation de handicap, à mobilité réduite – c'est un environnement plus sûr, plus accessible et plus favorable à la santé pour l'ensemble de la population.

4. RESSOURCES

Nouveau plan d'adaptation au changement climatique (PNACC)

Pour préparer une France à +4 °C en 2100, le Gouvernement a lancé, le 10 mars 2025, le troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC). Il prévoit un ensemble d'actions concrètes pour adapter notre territoire aux impacts visibles et attendus du changement climatique et prévoit notamment d'intégrer progressivement la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) dans tous les documents de planification publique.

[Consulter le nouveau plan d'adaptation au changement climatique](#) (mars 2025)

L'instruction relative aux installations photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

Une instruction interministérielle relative aux installations photovoltaïques dans les espaces naturels, agricoles et forestiers a été publiée le 18 février 2025. Elle vise à préciser les modalités techniques d'application du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Elle présente le cadre d'application de manière détaillée et opérationnelle pour en faciliter l'appropriation par les services instructeurs et les opérateurs.

[Télécharger l'instruction du 18 février 2025](#)

Réconcilier densité et qualité de construction : faire la ville à l'heure du ZAN

L'étude menée par l'Institut Paris Région (IPR) s'adresse aux collectivités et acteurs de la construction en identifiant les leviers à leur disposition pour concilier densité et qualité de l'habitat.

[Consulter l'étude de l'IPR](#) (juin 2025)

Parcs de stationnement - FAQ

Cette « foire aux questions » apporte des précisions concernant l'application des obligations d'installer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et des dispositifs d'ombrage sur les parcs de stationnement, conformément à l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et à l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite « loi APER »). Elle vise à donner des réponses à diverses interrogations formulées par les personnes assujetties aux obligations et les services administratifs en charge d'en contrôler le respect.

[Consulter la FAQ](#) (avril 2025)

Construction bois ou matériaux biosourcés et documents d'urbanisme

Un guide dédié aux constructions bois ou matériaux biosourcés a été élaboré par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature. Il a vocation à répondre aux questions fréquentes que se posent les collectivités et aménageurs au sujet des **leviers que peuvent proposer les documents d'urbanisme pour permettre ou inciter l'utilisation de ces matériaux dans le bâtiment**. Il peut également être utile aux maîtres d'ouvrage souhaitant utiliser les outils de dérogation ou de bonus prévus par la loi.

[Consulter le guide](#) (février 2024)

Végétalisation du bâti dans les PLU

L'Adivet (association regroupant les acteurs de la filière de la végétalisation de toitures et des façades) a publié deux brochures dédiées aux collectivités afin de les aider à intégrer la végétalisation du bâti dans leurs documents d'urbanisme.

[Consulter les recommandations rédactionnelles et le guide pédagogique pour intégrer la végétalisation du bâti dans les PLU](#) (juin 2025)

5. ÉCLAIRAGES JURIDIQUES

Evolutions législatives et réglementaires

[La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements \(Loi Daubié\)](#) prévoit notamment la possibilité de :

- délimiter dans le PLU des secteurs dans lesquels les logements issus de bâtiments à destination autre qu'habitation sont exclusivement à usage d'habitation principale ;
- déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme relative à ce changement de destination ;
- changer la destination des bâtiments d'exploitation agricole et forestière en bâtiment à destination principale d'habitation dès lors qu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans ;

- déroger aux règles des PLU relatives à la proportion de logements d'une taille minimale mentionnées à l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme ;
- délimiter dans les PLU des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment.

Par ailleurs, le texte crée un « permis réversible » valable pendant une durée de 20 ans, dont le principe consiste à autoriser un permis de construire portant sur plusieurs destinations qui pourront successivement être mises en œuvre et qui ne seront pas soumises aux éventuelles évolutions du PLU en matière de destination. Les conditions d'application de ces dispositions seront définies par décret en Conseil d'Etat.

Jurisprudences

Conséquences de l'annulation d'un PLU sur les autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement

En application de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'un document en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur. Toutefois, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'un document en tenant lieu est sans incidence sur les autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement « dès lors que ces annulations ou déclarations reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet ». Ainsi :

- les vices de légalité externe sont étrangers aux règles applicables au projet, sauf s'ils ont été de nature à exercer une influence directe sur des règles d'urbanisme applicables au projet ;
- les vices de légalité interne ne sont pas étrangers aux règles applicables au projet, sauf s'ils concernent des règles qui ne sont pas applicables au projet.

[Conseil d'État, 1ère chambre, 05/03/2025, 494321](#)

La mesure de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le cadre de la réforme Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Le Conseil d'Etat confirme la doctrine du ministère de la Transition écologique contenue dans le fascicule n° 1 " Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'artificialisation des sols ", publié en décembre 2023 sur son site internet dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme dite " zéro artificialisation nette " (ZAN). Le juge a ainsi considéré :

- que la qualification des surfaces dépend de l'occupation effective du sol et non des zones ou secteurs délimités par le PLU ;
- qu'en indiquant qu'un ENAF doit être considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux de construction et d'aménagement (et non à compter de la seule délivrance d'une autorisation d'urbanisme), les dispositions litigieuses du fascicule sont conformes à la loi.

Les fascicules ministériels, même s'ils n'ont pas valeur réglementaire, produisent des effets notables et peuvent donc faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

[Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 24/07/2025, 492005](#)

Rapport de compatibilité entre les différents documents de planification et d'urbanisme dans le cadre de la réforme Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la portée de la circulaire du 31 janvier 2024 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires relative à la mise en œuvre de la réforme vers le " zéro artificialisation nette des sols », en ce qui concerne la marge d'appréciation de 20% des objectifs de maîtrise de l'artificialisation fixés par les documents de planification et d'urbanisme. Il a considéré que « un tel dépassement ne doit pas nécessairement être regardé par les services déconcentrés de l'Etat comme méconnaissant le rapport de compatibilité », qui s'apprécie dans le cadre d'une analyse globale du respect du document supérieur. Il a toutefois rappelé que la compatibilité avec les objectifs de maîtrise de l'artificialisation doit faire l'objet d'une appréciation au cas par cas.

[Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 24/07/2025, 493126](#)

Rapport de compatibilité des OAP avec les autorisations d'urbanisme

Le règlement du PLU s'impose aux autorisations d'urbanisme selon un principe de conformité. *A contrario*, les OAP ne leur sont opposables que dans un rapport de compatibilité. Si certaines OAP sont rédigées avec une « précision notable » et comportent, par exemple, des éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs à la volumétrie ou à l'implantation des constructions à édifier, ainsi qu'à leur qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, elles doivent être interprétées comme permettant d'expliquer les intentions de l'auteur du PLU. Leur seule méconnaissance n'est pas de nature à justifier un refus d'autorisation d'urbanisme ou à entacher d'illégalité une telle autorisation.

[CAA de Marseille, 1ère chambre, 03/04/2025, 24MA01601](#)

Application d'une OAP thématique à des travaux sur une construction existante

Ainsi que le prévoient les dispositions des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme, le PLU(i) peut comporter des OAP thématiques, avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles en vertu de l'article L. 152-1.

Dans le cas présenté, était soulevé le moyen tiré de la méconnaissance par le projet de surélévation et d'extension d'un bâtiment existant avec l'OAP thématique n°1 « Environnement et santé » du PLUi, en ce qu'il ne prévoit aucune continuité paysagère perceptible depuis l'espace public, qu'il ne comporte pas de « patio généreux » en cœur d'îlot, et qu'il n'y a aucune transparence du cœur d'îlot depuis l'espace public, et aucune accessibilité de ce cœur d'îlot au public.

La cour a jugé que s'agissant de travaux à réaliser sur des constructions existantes, les prescriptions de l'OAP ne sauraient avoir pour objet ou pour effet d'imposer, afin de favoriser la transparence du cœur d'îlot et sa continuité avec l'espace public, ni la destruction des constructions existantes ni leur ouverture au public.

[CAA de PARIS, 1ère chambre, 15/05/2025, 23PA02162](#)

Elaboration de PLUi : modalités de collaboration avec les communes

En ne réunissant que les maires des huit communes membres et non pas l'ensemble des élus du territoire, les modalités de la collaboration avec les communes pour élaborer le PLUi, qui prévoyaient de réunir l'ensemble des élus du territoire aux moments clés de la procédure et surtout d'associer les élus des conseils municipaux durant toute la démarche, n'ont pas été respectées.

[CAA de NANCY, 3ème chambre, 22/05/2025, 22NC02259](#)

Illégalité des destinations non prévues par le code de l'urbanisme

S'il est loisible aux auteurs de PLU de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie. Ainsi, en distinguant, pour la définition des règles de stationnement, une catégorie « artisanat, commerce de détail, commerce de gros » et une catégorie « commerce supérieur à 100 m² de surface de vente », l'auteur du PLU a créé des catégories nouvelles de destination. Ces dispositions sont donc entachées d'illégalité.

[Même arrêt de la CAA de Nancy](#)

Zone AU et capacités des équipements publics

Le classement d'un secteur en zone 1AU est entaché d'erreur manifeste d'appréciation compte tenu de l'insuffisance, à la date d'approbation du PLU, des voies et réseaux publics existants à la périphérie immédiate dudit secteur pour desservir les futures constructions. Le seul engagement d'études techniques par l'établissement public d'aménagement en charge de l'opération est insuffisant pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Le PLUi est illégal en tant qu'il procède à ce classement.

[Même arrêt de la CAA de Nancy](#)

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Le Conseil d'Etat considère que dès lors que l'existence et le périmètre d'une SUP sont mentionnés sur le portail national de l'urbanisme avec l'indication selon laquelle il convient de s'adresser à la collectivité pour en connaître le contenu, la servitude en cause doit alors être regardée comme ayant été publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme. Une servitude d'utilité publique doit être regardée comme publiée sur le portail national de l'urbanisme [...] si figurent sur ce portail mention de son existence, son périmètre et son contenu, ou à défaut de reproduction de son contenu, les indications nécessaires pour y accéder et en prendre connaissance.

Une telle servitude est par conséquent opposable aux demandes d'occupation du sol.

[Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 30/06/2025, 492923](#)

Méconnaissance du principe d'équilibre

Le tribunal a annulé le PLUI de Metz Métropole au motif qu'il méconnaissait le principe dit « d'équilibre », qui consiste à concilier plusieurs objectifs d'urbanisme, dont l'équilibre des populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le développement économique, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection de l'environnement. Il a notamment souligné l'insuffisance de l'évaluation des enjeux environnementaux et de la protection des milieux naturels et l'insuffisance de la méthodologie retenue pour déterminer les futures zones à urbaniser en raison notamment d'une mauvaise évaluation de la consommation foncière, qui ne répond pas à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols.

[Tribunal administratif de Strasbourg, 24/07/2025, 2404936, 2405457](#)

Le réseau Planif Territoires Île-de-France est animé par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT).

Retrouvez les ressources sur la plateforme Expertises-Territoires ainsi que sur le [site internet du réseau national](#).

Pour rejoindre notre réseau : dpt.sad.driat-if@developpement-durable.gouv.fr

La prochaine rencontre du réseau Planif Territoires IDF sera organisée en partenariat avec le réseau Teddif (réseau de collectivités franciliennes engagées dans des démarches de transition écologique) et aura lieu le courant du dernier trimestre 2025. La journée portera sur les outils de la planification au service de la transition écologique : comment articuler les documents (PCAET, SCoT, PLU(i)) pour réussir la transition écologique de son territoire ?