Fiche n° 24

île de France OBJECTIF 2040

FICHES-GUIDE ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES DU SDRIF-E

Approuvé par décret du 10/06/2025

OR 86 À 98

Juin 2025

+ CAPACITÉS D'URBANISATION NON CARTOGRAPHIÉES

Les capacités d'urbanisation non cartographiées permettent une croissance modérée des espaces urbanisés existants, et visent à offrir une certaine flexibilité locale dans le développement urbain, alors que tous les besoins locaux à horizon 2040 ne peuvent être anticipés à l'échelle régionale et n'ont pas vocation à être traduits par une localisation préférentielle, qui répond à certains critères d'échelle régionale. Les capacités d'urbanisation non cartographiées sont de deux ordres :

- celles au titre des projets d'intérêt régional, regroupées au sein d'une enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale pour certains projets d'infrastructures de transports, d'ouvrages contribuant à la transition environnementale et certains équipements sportifs (voir fiche n° 25 « Capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional (enveloppe régionale) ») ;
- celles allouées directement aux territoires, qui varient en fonction de l'entité géographique à laquelle ils appartiennent, de leur statut de polarité ou non, de la desserte par une gare ou non, ou encore d'un déficit en logements sociaux. On peut y ajouter la surface minimale de 1 hectare prévue par la loi Climat et résilience et reprise à l'OR 81, dont bénéficient les communes à titre subsidiaire.

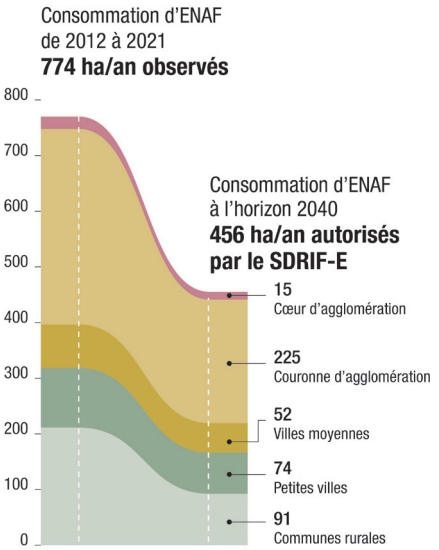
Cette dernière est présentée dans la fiche n° 22 « Orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation ».

Région île de France

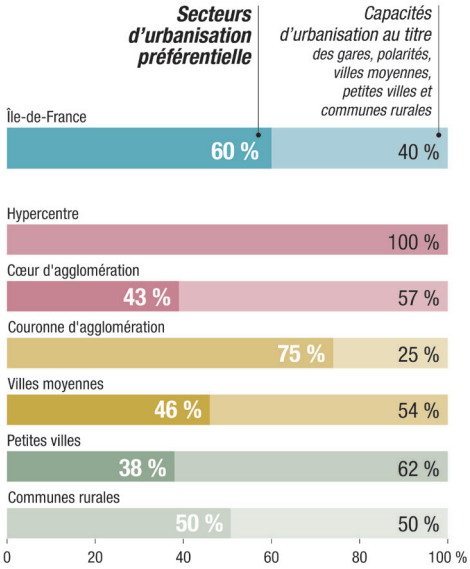
L'INSTITUT PARIS REGION

Ces fiches-guide ont été réalisées avec la collaboration des services de l'État (DRIEAT, DDT).

Répartition des capacités d'urbanisation allouées aux territoires dans le SDRIF-E



Modalités d'octroi des capacités d'urbanisation locales



© L'INSTITUT PARIS REGION 2024
Source : MOS 2021

ORIENTATIONS COMMUNES

Voir également fiche n° 22 relative aux orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation.

Priorité au renouvellement urbain et urbanisation maîtrisée

Dans les orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation non cartographiées, la priorité donnée au renouvellement urbain avant toute urbanisation, ainsi que la recherche de « *constructions compactes et denses* » dans le cadre de cette dernière, sont rappelées (OR 86).

Des extensions suffisamment denses

Le SDRIF-E définit des objectifs chiffrés de densité dans le cadre des extensions urbaines dédiées aux développements mixtes et résidentiels.

Cet objectif est d'au moins 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat de la commune, pour lesquels des capacités d'urbanisation non cartographiées ont été mobilisées (OR 87). Pour l'application de cet objectif, la surface minimale garantie de 1 hectare est assimilée à une capacité d'urbanisation non cartographiée.

Le nombre de logements par hectare attendu est au moins égal à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque cette densité est déjà supérieure à l'objectif chiffré indiqué (id.).

La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs, comme les jardins individuels, et les espaces communs, comme les espaces verts ou de loisirs résidentiels, la voirie de desserte et les places de stationnement, (voir illustration ci-après).

Lorsqu'une commune mobilise à la fois des capacités d'urbanisation cartographiées (secteurs d'urbanisation préférentielle) et des capacités d'urbanisation non cartographiées, cette moyenne ne tient pas compte du nombre de logements projetés dans les secteurs d'urbanisation préférentielle, qui font l'objet d'objectifs chiffrés qui leur sont propres (voir fiche n° 23 « Capacités d'urbanisation cartographiées »).

Le SDRIF-E prévoit, par ailleurs, des objectifs de densité non quantifiés pour les extensions urbaines dédiées à l'immobilier économique.

L'OR 80 – qui est au nombre des orientations communes s'appliquant pour toutes les capacités d'urbanisation – prévoit, dans le cadre de projets de développement économique, que « *l'urbanisation doit optimiser les extensions projetées en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), en limitant les espaces de stationnement au sol et de voirie (voir OR 140 et 141) et en mutualisant les services pour les activités qui le permettent* ».

Les outils des documents d'urbanisme locaux

SCoT - Le DOO doit notamment fixer « les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique » et « les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs » (art. L.141-7 C. urb.).

PLU(i) : le règlement

- « *peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions* » (art. L.151-26 C. urb.) ;
- dans les ZAC, le règlement « *peut aussi déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur* » (art. L.151-27 C. urb.) ;
- peut définir des secteurs bénéficiant d'une majoration de constructibilité, pour permettre notamment la construction de bâtiments à usage d'habitation, la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires ou favoriser la performance énergétique ou environnementale des constructions (art. L. 151-28 C. urb.).

Il convient de veiller à ce que les règles relatives au recul, à l'emprise au sol, au stationnement ne compromettent pas la densification des secteurs concernés.

MUTUALISATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION NON CARTOGRAPHIÉES

Deux hypothèses de mutualisation doivent être distinguées, selon que les communes concernées disposent de certaines capacités d'urbanisation au titre du SDRIF-E ou de la surface minimale garantie de 1 hectare instaurée par la loi Climat et résilience.

Communes disposant de capacités d'urbanisation au titre des OR 93 et 95

L'OR 88 prévoit la possibilité de mutualiser des capacités d'urbanisation au titre des polarités, ainsi que celles au titre des villes moyennes, petites villes et communes rurales (régies par les OR 93 à 97). Cette mutualisation se fait dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un SCoT ou d'un PLU intercommunal. Elle est également possible dans le cadre d'une charte de parc naturel et régional tenant lieu de SCoT prévue par l'article L144-1 du code de l'urbanisme. Cette mutualisation permet de « *répondre au mieux aux objectifs d'aménagement du territoire, notamment ceux de production de logements* ».

Par ailleurs, dans un souci de transparence et pour faciliter le suivi de la mise en œuvre du SDRIF-E, il est attendu du SCoT, de la charte PNR tenant lieu de SCoT ou du PLUi qu'il présente les capacités d'urbanisation mutualisées par communes « donatrices »

et communes bénéficiaires (de préférence dans le DOO), ainsi que les projets ou secteurs bénéficiant de cette mutualisation (par exemple, dans la justification des choix).

Communes disposant de la surface minimale garantie de 1 hectare

Lorsque la somme des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées offertes par le SDRIF-E à une commune est inférieure à 1 hectare, cette dernière bénéficie d'une surface de consommation d'espace de 1 hectare, au regard de l'article 194 III 3°bis de la loi Climat et résilience (OR 81 – voir passage dédié à ce sujet dans la fiche n° 22 « Orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation »). La mutualisation de cette surface minimale garantie est régie par les dispositions légales précitées. La demande émane du maire. L'avis de la conférence des maires mentionnée ou, à défaut, du bureau de l'établissement public de coopération intercommunale concerné si l'ensemble des maires des communes membres en fait partie, est requis. Cette mutualisation n'a pas à être formalisée dans le cadre d'un document d'urbanisme intercommunal, mais rien n'exclut cette possibilité. Cette dernière option a l'avantage de donner de la lisibilité et de la visibilité à la mutualisation opérée.

Calcul des surfaces mutualisables

Pour déterminer les surfaces mutualisables à l'échelle intercommunale ou à l'échelle du document d'urbanisme intercommunal, il convient dans un premier temps de déterminer à l'échelle de chaque commune concernée, quelle est la surface mutualisable. S'agissant d'une commune disposant de capacités d'urbanisation au titre des OR 93 et 95, il convient donc de calculer le volume de celles-ci en appliquant le pourcentage défini par ces orientations réglementaires à l'espace urbanisé de référence (voir infra).

Qu'il s'agisse des capacités d'urbanisation au titre des OR 93 et 95 ou de la surface minimale garantie, la commune peut mutualiser tout ou partie de ses capacités d'urbanisation non cartographiées. Dans un cas comme dans l'autre, la mutualisation ne peut concerner que des surfaces d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) dont « disposent » les communes.

A contrario, des communes totalement urbanisées (absence d'ENAF) ou totalement grevées par des servitudes d'inconstructibilité ne peuvent mutualiser à l'échelle intercommunale des surfaces dont elles ne disposent pas à l'échelle communale (concernant la mutualisation de la surface minimale garantie de 1 hectare, voir fascicule 2, guide ZAN p. 15). Les servitudes d'inconstructibilité comprennent les servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, telles que certaines zones de PEB, de PPRI, les zones agricoles protégées, les sites naturels inscrits ou classés, ainsi que les protections définies par le SDRIF-E, telles que l'armature verte à sanctuariser, les fronts verts d'intérêt régional ou les connexions écologiques d'intérêt régional.

Exemples de mutualisation de capacités d'urbanisation dans le cadre d'un SCoT

Le SDRIF approuvé en 2013 prévoyait déjà une orientation réglementaire permettant la mutualisation de certaines capacités d'urbanisation non cartographiées à l'échelle d'un SCoT ou d'un PLU intercommunal. Plusieurs SCoT franciliens se sont saisis de cette possibilité, dont voici deux exemples.

Dans le cadre du **SCoT Cœur d'Essonne** approuvé en 2020, une commune a cédé une part de ses capacités d'urbanisation au bénéfice d'extensions prévues pour deux communes concernées par des enjeux spécifiques de production de logements, notamment sociaux, et pour un projet de collège. Les surfaces mutualisées et l'objet de cette mutualisation sont présentés dans la justification des choix.

Dans le **SCoT du Grand Provinois** approuvé en 2021, la mutualisation des capacités d'urbanisation de deux communes sert les enjeux de création d'une zone d'activités économiques et de l'extension du centre de formation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (voir DOO, P110). Les communes « cédant » une partie de leurs capacités d'urbanisation ont formalisé leur accord pour cette mutualisation par une délibération du conseil municipal.

MODE DE CALCUL DES CAPACITÉS D'URBANISATION NON CARTOGRAPHIÉES

Les capacités d'urbanisation non cartographiées au titre du SDRIF-E sont de trois sortes :

- les capacités d'urbanisation de l'enveloppe régionale (voir fiche dédiée) ne sont pas limitées sur le plan quantitatif, les auteurs des documents d'urbanisme devant simplement répondre aux critères définis par les orientations réglementaires régissant cette enveloppe ;
- les capacités d'urbanisation attachées au développement à proximité des gares, aux polarités et aux villes moyennes, petites villes et communes rurales, qui sont définies par un pourcentage de l'espace urbanisé au sens du SDRIF-E ;
- les capacités d'urbanisation conditionnées à la réalisation de logements sociaux qui répondent à un mode de calcul spécifique présenté plus loin.

La surface minimale garantie prévue par la loi Climat et résilience, reprise à l'OR 81, est considérée comme capacité d'urbanisation non cartographiée[1].

Pour le second cas évoqué, les auteurs du document d'urbanisme appliquent le pourcentage prévu par les orientations réglementaires (1 % gares, 2 % polarités, 2 % villes moyennes, petites villes et communes rurales, cumulables) à l'espace urbanisé de référence pour l'estimation des capacités d'urbanisation au titre des OR 92 bis, 93 et 95.

La superficie de l'« espace urbanisé de référence » visé, définie dans les orientations réglementaires, à la fin du chapitre 3, est celle observée en 2021 (voir illustration ci-après).

Pour le calcul de cette superficie, doivent être exclus :

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

Cette définition des espaces urbanisés ne vaut que pour la quantification des capacités d'urbanisation non cartographiées susmentionnées. Ailleurs dans le SDRIF-E, la mention de l'espace urbanisé ou urbain existant (notamment pour évoquer le principe de continuité avec ce dernier) renvoie à la notion plus large d'enveloppe urbaine ou de site urbain constitué.

La somme de ces capacités d'urbanisation ainsi calculée offre un potentiel théorique. Pour déterminer les capacités d'urbanisation réellement mobilisables, il convient de tenir compte :

- des servitudes d'inconstructibilité résultant des servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique (ex : certaines zones de PEB, de PPRI, zones agricoles protégées, sites naturels inscrits ou classés, etc.) ou des protections définies par le SDRIF-E (ex : armature verte à sanctuariser, front vert d'intérêt régional, connexion écologique d'intérêt régional, etc.),
- de la réalité du terrain (selon le contexte, il peut arriver que la surface des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire couvert par le document d'urbanisme soit inférieure à la somme des capacités d'urbanisation théoriquement offertes).

[1] Voir fiche n° 22, explications relatives à l'orientation réglementaire sur le cumul des capacités d'urbanisation.

L' « espace urbanisé de référence pour la quantification des capacités d'urbanisation non cartographiées », mentionné dans les OR 92bis, 93 et 95, correspond aux espaces signalés ici par un « + ». Il constitue l'assiette de calcul des capacités d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des polarités, ainsi que des villes moyennes, petites villes et communes rurales. L'espace urbanisé existant, évoqué par ailleurs dans le SDRIF-E, correspond à l'ensemble de l'enveloppe urbaine représentée ici (agglomération des espaces « + » et « - », à l'exception des carrières).

Ressources utiles

SDRIF-Explorer, L'Institut Paris Region : cet outil numérique renseigne notamment la surface de l'espace urbanisé de référence (avec l'indication des postes Mos utilisés pour cette estimation), les capacités d'urbanisation et leur volume, dont la commune ou l'intercommunalité dispose. Ces données chiffrées sont indicatives et sans portée normative.

CAPACITÉS D'URBANISATION AU TITRE DES PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Voir fiche n° 25 « Capacités d'urbanisation au titre des projets régional (enveloppe régionale) ».

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

Les secteurs bien desservis par les transports en commun sont stratégiques pour le développement urbain. Des capacités d'urbanisation sont ainsi attribuées aux communes à ce titre. Elles correspondent à 1 % de l'espace urbanisé de référence (voir calcul explicité supra), mobilisable :

- à l'horizon 2040 ;
- « *dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante représentée de façon indicative sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale* » ;
- *« en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée » ;*
- *« dans le respect des orientations communes* », à savoir, celles communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation énoncées aux OR 78 à 82 et explicitées dans la fiche n° 22, et celles communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation non cartographiées énoncées aux OR 86 et 87 explicitées dans la présente fiche.

Les gares visées à l'OR 92bis et représentées sur les cartes du SDRIF-E sont les gares de transport ferré à l'exclusion des stations de métro hors Grand Paris Express, de tramway et de tram-train.

Les communes bénéficiant de ces capacités d'urbanisation ne sont pas uniquement les communes dans lesquelles sont situées les gares. Une commune voisine, dont une partie du territoire se trouve dans le rayon de 2 km autour de la gare, peut bénéficier des capacités

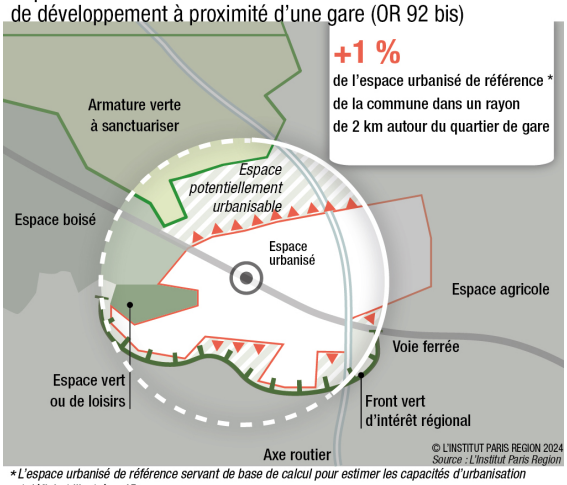
d'urbanisation attachées au secteur gare (soit 1 % de l'espace urbanisé de référence de cette commune), sous réserve de remplir l'ensemble des conditions énumérées plus haut.

Ces capacités d'urbanisation sont mobilisables, dans les mêmes conditions, autour de futures gares, à compter du prononcé de la déclaration d'utilité publique se rapportant au projet. Les projets de gares du réseau Grand Paris Express sont représentés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ».

Comme pour l'ensemble des capacités d'urbanisation, la mobilisation de celles attachées aux secteurs de développement à proximité des gares est facultative. Si une commune renonce à ces capacités d'urbanisation, cela ne l'exonère pas, par ailleurs, des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle définis par l'OR 57, qui s'imposent aux communes desservies par une gare (voir fiche n° 18 « Logement et mixité fonctionnelle »).

Par exception au principe de cumul exprimé à l'OR 81, « *en présence de deux gares dont le rayonnement de 2 kilomètres se chevauche, les capacités d'urbanisation au titre des gares ne se cumulent pas* ». Autrement dit, dans ce cas de figure, la commune bénéficie de capacités à hauteur de 1 % de l'espace urbanisé de référence, et non pas de 2 %.

Capacités d'urbanisation dans un secteur de développement à proximité d'une gare (OR 92 bis)

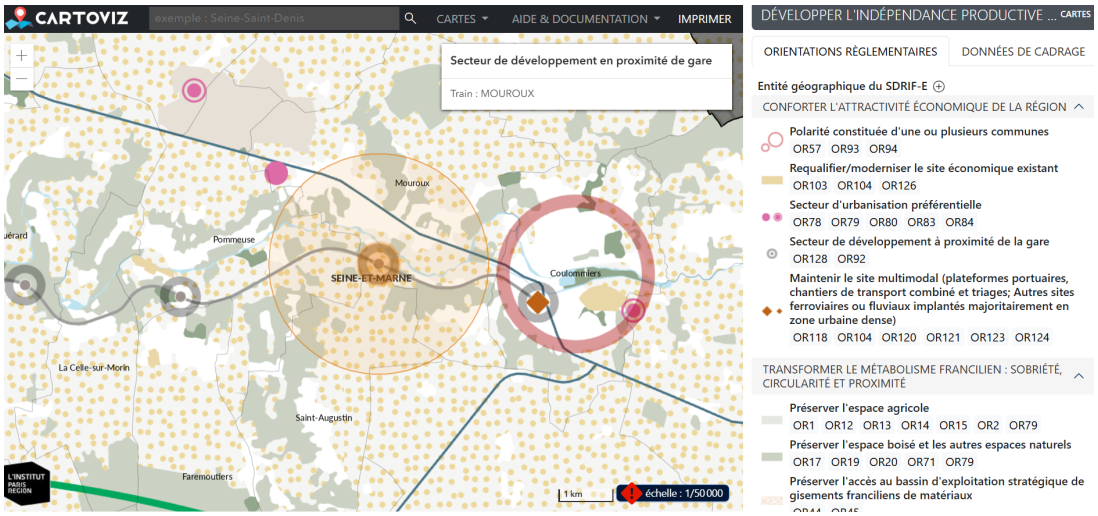


** L'espace urbanisé de référence servant de base de calcul pour estimer les capacités d'urbanisation est défini et illustré p. 45*

La commune dispose théoriquement de capacités d'urbanisation à hauteur de 1% de l'espace urbanisé de référence, dans un rayon de 2 kilomètres de la gare (symbolisé ici par le cercle blanc), en continuité de l'espace urbanisé autour de la gare. Le nombre d'hectares pouvant effectivement être mobilisés peut toutefois être inférieur au regard des orientations du SDRIF-E qui encadrent la localisation des développements urbains : respect des fronts verts (OR 7), protection de l'armature verte à sanctuariser (OR 2) et des espaces naturels ou boisés (OR 17), pérennisation des espaces verts ou espaces de loisirs (OR 25), etc.

Ressources utiles

SDRIF-Explorer, L'Institut Paris Region : en survolant, avec la souris, la gare existante ou le projet de gare représenté sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive », le rayon de 2 km autour de la gare apparaît.



CAPACITÉS D'URBANISATION AU TITRE DES POLARITÉS

Le développement de la région Île-de-France repose notamment sur le renforcement des polarités identifiées par le SDRIF-E. Elles sont au nombre de 144. Une polarité est constituée d'une ou plusieurs communes répondant à trois critères : centralité, emploi et desserte. Certaines des polarités identifiées ne remplissent pas actuellement ces trois critères, mais sont appelées à le faire à l'horizon 2040. Les polarités sont représentées sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ». La liste des communes classées par nom de polarités et la carte de synthèse « Les entités territoriales du SDRIF-E et les polarités » figurent à la fin du chapitre 3 des orientations réglementaires.

Chaque commune constituant ou appartenant à une polarité bénéficie, à l'horizon 2040, d'une capacité d'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence (voir « Mode de calcul des capacités d'urbanisation », supra). Par ailleurs, les communes polarités se voient assignées des objectifs chiffrés spécifiques en matière de production de logements au sein des espaces urbanisés (voir OR 57, explicitée dans la fiche n° 18 « Logement et mixité fonctionnelle »). Les orientations réglementaires s'appliquent à l'ensemble des polarités, indifféremment de leur taille sur les cartes du SDRIF-E.

L' OR 94 précise que « *les polarités doivent être renforcées en :*
- *développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;*
- *valorisant le potentiel de mutation et de densification ;*
- *favorisant le développement de l'emploi ;*
- *implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;*
- *confortant les transports collectifs* ».

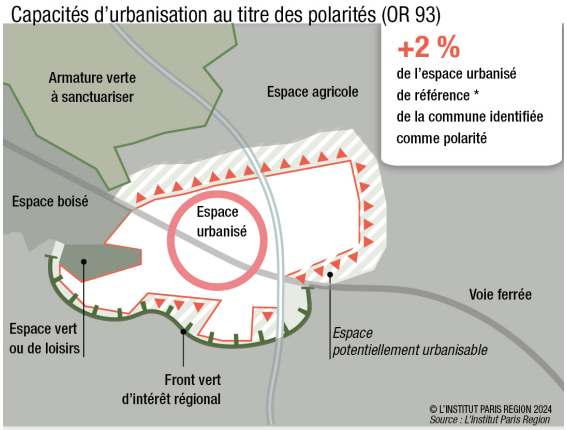
Elles contribuent à structurer les bassins de vie.

Les polarités de l'hypercentre, en pratique, ne disposent pas de capacités d'urbanisation – ou de façon très marginale – car elles sont presque entièrement urbanisées. L'OR 94, comme l'OR 57, prévoit qu' « *au regard de leur densité, la priorité est à leur adaptation aux effets du dérèglement climatique. Ainsi, elles participent à la production de logements en privilégiant la transformation des bâtiments existants plutôt que de nouvelles constructions (reconversion, surélévation, etc.). Les développements urbains doivent permettre de réduire la vulnérabilité du territoire particulièrement exposé à l'effet d'îlot de chaleur urbain : désimperméabilisation, végétalisation, renaturation, création d'espaces verts, etc.* ».

Les polarités de l'hypercentre, à la date d'approbation du SDRIF-E, sont les suivantes : Paris, Saint-Ouen, Clichy, Levallois, Neuilly-sur-Seine, Val-de-Seine (Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), Montrouge, Vincennes.

Les communes satisfaisant les critères de définition de l'hypercentre d'ici 2040 se voient appliquer les mêmes objectifs de densité que ceux applicables dans les communes de l'hypercentre (OR 57). Ces critères sont les suivants :
- plus de 150 logements/hectare au sein des espaces résidentiels ;
- et 230 habitants et emplois par hectare urbanisé.

Capacités d'urbanisation au titre des polarités (OR 93)

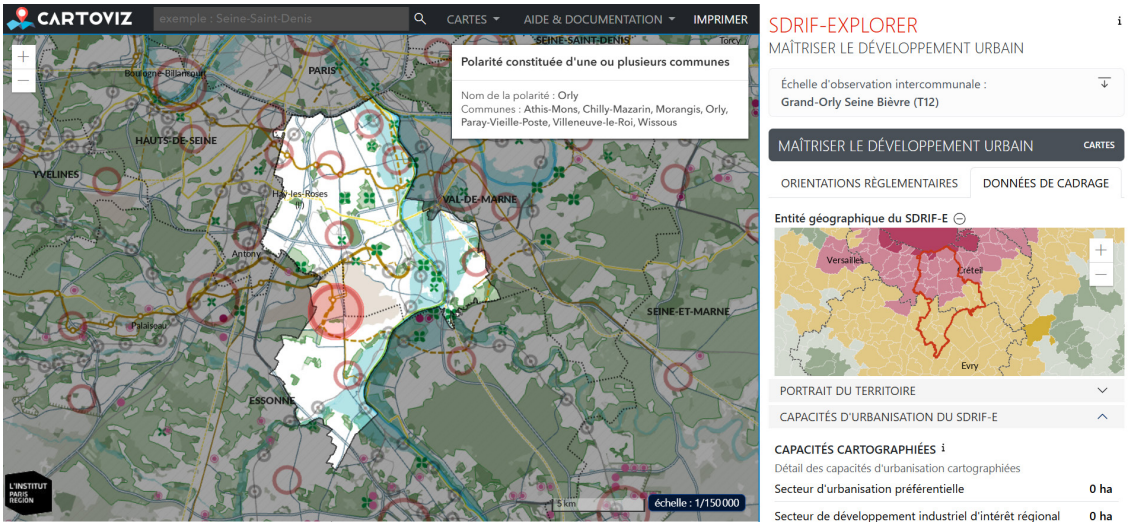


** L'espace urbanisé de référence servant de base de calcul pour estimer les capacités d'urbanisation est défini et illustré p. 45.*

La commune dispose théoriquement de capacités d'urbanisation à hauteur de 2 % de l'espace urbanisé de référence. Le nombre d'hectares pouvant effectivement être mobilisés peut toutefois être inférieur au regard des orientations du SDRIF-E qui encadrent la localisation des développements urbains : principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbanisé existant (OR 79), respect des fronts verts (OR 7), protection de l'armature verte à sanctuariser (OR 2) et des espaces naturels ou boisés (OR 17), pérennisation des espaces verts ou espaces de loisirs (OR 25), etc.

Ressources utiles

SDRIF-Explorer, L'Institut Paris Region : les communes appartenant à une polarité sont consultables par un survol avec la souris sur le cercle représentant celle-ci. Dans l'onglet de droite l'entité géographique ou les entités géographiques à laquelle appartient la commune ou l'intercommunalité consulté est/sont renseignée(s).



CAPACITES D'URBANISATION POUR LES VILLES MOYENNES, LES PETITES VILLES ET LES COMMUNES RURALES

« *À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible* » (voir « Mode de calcul des capacités d'urbanisation », supra).

Le préambule des orientations réglementaires précise ce qui caractérise ces entités géographiques. Les « villes moyennes » correspondent aux polarités urbaines régionales de plus de 10 000 habitants ne relevant pas de l'agglomération parisienne, et leurs communes agglomérées. Mantes, Melun et leurs communes limitrophes, qui sont rattachées à l'unité urbaine de Paris au sens de l'Insee, ont été ajoutées aux villes moyennes afin de mieux traduire leur rôle de structuration au sein de l'espace rural. Les « petites villes » rassemblent les autres communes urbaines hors agglomération parisienne et leurs communes agglomérées. Les « communes rurales » répondent à la définition établie par l'Insee.

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des grandes entités territoriales qui figure à la fin du chapitre 3 des orientations réglementaires.

L'OR 96 prévoit que les documents d'urbanisme couvrant ces communes « doivent permettre de :

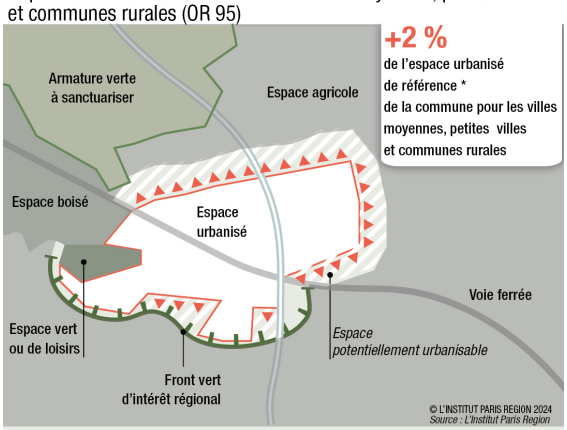
- *répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;*
- *maintenir et valoriser l'économie locale ;*
- *maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;*
- *intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;*
- *respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles ».*

Comme pour toutes les capacités d'urbanisation, il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme d'optimiser les espaces urbanisés avant de mobiliser lesdites capacités. Les petites villes et les communes rurales sont des territoires à enjeux pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles. Le parc de logements anciens représente 23 % des logements vacants dans les communes rurales de la région. Il constitue un gisement à

mobiliser en s'adaptant aux besoins locaux, privilégiant ainsi les réhabilitations aux démolitions-reconstructions (voir sur ce point, Projet d'aménagement régional, chapitre 3.3.2).

Pour éviter, à long terme, l'étalement urbain, l'OR 97 prévoit que « ***les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés*** ». En cas de réalisation de projets d'infrastructures générant de la consommation d'espace, d'ici 2031, ou de l'artificialisation des sols, après 2031, celle-ci s'imputera sur les capacités d'urbanisation des communes concernées, sauf pour les projets d'infrastructures de transports de niveau régional et suprarégional visés par l'OR 89, dont la liste est précisée à l'annexe 3. Ces derniers projets relèvent de l'enveloppe régionale (voir fiche n° 25 « Capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional (enveloppe régionale) »).

Capacités d'urbanisation au titre des villes moyennes, petites villes et communes rurales (OR 95)

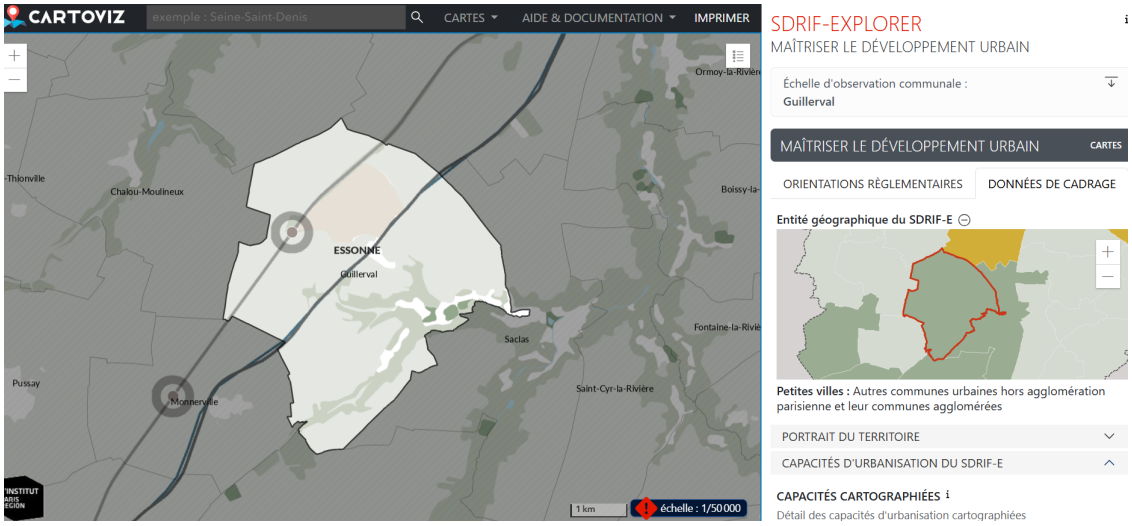


** L'espace urbanisé de référence servant de base de calcul pour estimer les capacités d'urbanisation est défini et illustré p. 45.*

La commune dispose théoriquement de capacités d'urbanisation à hauteur de 2 % de l'espace urbanisé de référence (défini p. 45). Le nombre d'hectares pouvant effectivement être mobilisés peut toutefois être inférieur au regard des orientations du SDRIF-E qui encadrent la localisation des développements urbains : principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbanisé existant (OR 78), respect des fronts verts d'intérêt régional (OR 7), protection de l'armature verte à sanctuariser (OR 2) et des espaces naturels ou boisés (OR 17), pérennisation des espaces verts ou espaces de loisirs (OR 25), etc.

Ressources utiles

SDRIF-Explorer, L'Institut Paris Region : dans l'onglet de droite, l'entité géographique ou les entités géographiques à laquelle appartient la commune ou l'intercommunalité consultée est/sont renseignée(s).



CAPACITÉS D'URBANISATION CONDITIONNÉES À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au regard de l'OR 98, les communes déficitaires en logements sociaux, c'est-à-dire celles qui n'atteignent pas le taux de 20 % ou 25 % requis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un complément de capacités d'urbanisation sous certaines conditions.

Si une commune déficitaire en logements sociaux dispose, en 2021[2], de moins de 3 hectares de capacités d'urbanisation en tenant compte de l'ensemble des capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF-E et de la surface minimale prévue par la loi Climat et résilience (reprise à l'OR 81), elle peut bénéficier d'un complément de capacités d'urbanisation jusqu'à 1 hectare, sans pouvoir dépasser le plafond de 3 hectares.

Par exemple, une commune dispose au total de 2,3 hectares de capacités d'urbanisation au titre d'un secteur de développement à proximité d'une gare et de son statut de petite ville. Si cette commune est déficitaire en logements sociaux, elle bénéficie d'un complément de capacités d'urbanisation de 0,7 hectares.

Autre exemple : une commune disposant de 1,2 hectare de capacités d'urbanisation et déficitaire en logements sociaux bénéficie d'un complément d'urbanisation de 1 hectare pour tendre vers ses objectifs en la matière.

Ce complément de capacités d'urbanisation est mobilisable sous certaines conditions définies à l'OR 98, à savoir :

- « *la justification que le potentiel de densification et les capacités d'urbanisation allouées par ailleurs par le SDRIF-E sont insuffisants pour répondre aux objectifs de l'article L.302-5 susmentionné,*
- *une programmation de logements locatifs sociaux significative, dans le secteur d'urbanisation projeté, contribuant à atteindre les objectifs de l'article L.302-5 précité* ».

Ces deux conditions sont cumulatives.

Par ailleurs, il est précisé que « ***ces capacités d'urbanisation sont mobilisées dans le respect des orientations communes relatives aux développements urbains (OR 78 à 82) et des OR 86 à 87*** ». Ainsi, comme pour toute autre capacité d'urbanisation, les capacités d'urbanisation conditionnées à la réalisation de logements sociaux ne sont mobilisables que sous réserve des servitudes d'inconstructibilité résultant des servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique (ex : certaines zones de PEB, de PPRI, zones agricoles protégées, sites naturels inscrits ou classés, etc.) ou des protections définies par le SDRIF-E (ex : armature verte à sanctuariser, front vert d'intérêt régional, connexion écologique d'intérêt régional, etc.).

Date d'évaluation des capacités d'urbanisation disponibles

Le caractère déficitaire ou non en logements sociaux de la commune s'apprécie au moment de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution du SCoT ou du PLUi. En revanche, les capacités d'urbanisation disponibles sont évaluées à la date de 2021.

Par exemple, si lors de l'élaboration de son PLU en 2027, une commune déficitaire souhaite mobiliser les capacités d'urbanisation de l'OR 98, elle doit établir qu'elle disposait de moins de 3 hectares de capacités d'urbanisation en 2021 pour y prétendre (et non pas à la date de 2027).

Ressources utiles

- **SDRIF-Explorer**, L'Institut Paris Région : dans les données de cadrage, le volume des capacités d'urbanisation supplémentaires conditionnées à la réalisation de logements sociaux est renseigné à titre indicatif, pour les communes considérées comme déficitaires en 2024. Ce chiffre tient compte des capacités d'urbanisation dont la commune dispose par ailleurs, sur la base du Mos 2021, et des espaces agricoles et semi-naturels non protégés par l'armature verte à sanctuariser.
- Communes et inventaire SRU, Ministère de la transition écologique : ce jeu de données, mis à jour annuellement, indique la situation de chaque commune soumise à la loi SRU, au regard des objectifs de production logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Il précise notamment si cette commune est déficitaire, voire carencée, ou exemptée.

[2] Voir supra, « Mode de calcul des capacités d'urbanisation non cartographiées ». 2021 est la date de référence pour calculer le volume des capacités d'urbanisation non cartographiées.