

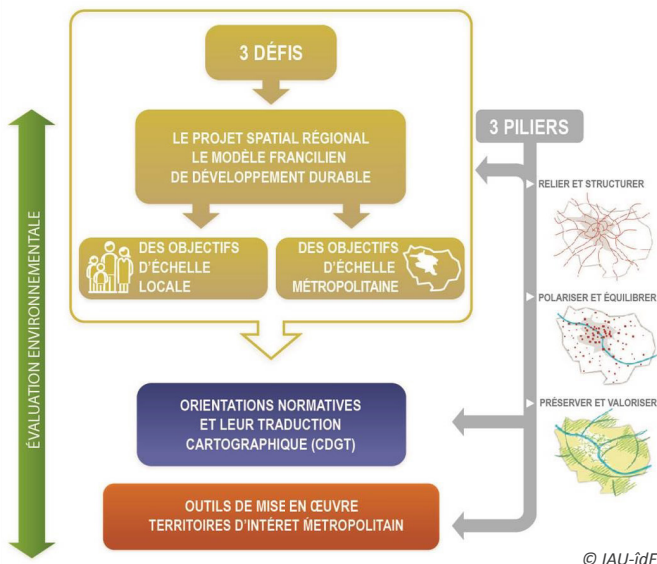


La présente fiche est issue de réflexions menées notamment par la Région Île-de-France pour expliciter certaines orientations réglementaires du SDRIF. Ce document est à vocation pédagogique et sans valeur normative.

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-idF

Recourir à la règle de mutualisation des capacités d'extension urbaine en cas de SCoT ou de PLUI

Mars 2015

L'esprit de la règle : la mutualisation des capacités d'extension urbaine au service d'objectifs intercommunaux

La règle de mutualisation des capacités d'extension urbaine s'adresse exclusivement aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI). Elle doit être employée pour répondre à un objectif intercommunal.

Cette règle a été écrite pour encourager les réflexions et la prise en compte des besoins à l'échelle intercommunale.

Articuler la règle de mutualisation des capacités d'extension urbaine avec les autres règles du SDRIF

La règle de mutualisation des capacités d'extension urbaine est une option offerte aux documents d'urbanisme intercommunaux (SCoT et PLUI) pour organiser les nouveaux espaces d'urbanisation au regard d'une stratégie intercommunale. Toutefois, la densification des espaces urbanisés existants reste prioritaire sur les extensions nouvelles. Chaque document d'urbanisme local doit intégrer des dispositions en faveur de l'accroissement des capacités d'accueil au sein des tissus existants en matière de population et d'emploi.

Lorsqu'une collectivité souhaite mobiliser des potentiels d'extension offerts par le SDRIF, ces extensions doivent s'inscrire en cohérence avec l'ensemble des orientations réglementaires qui traitent du développement urbain :

- ✳ les extensions urbaines doivent être réalisées en continuité avec l'espace urbanisé existant ;
- ✳ les projets doivent favoriser la polarisation du développement urbain en renforçant les centres-villes existants ;
- ✳ les nouveaux espaces d'urbanisation participent à l'atteinte des objectifs annuels de production de nouveaux logements, notamment locatifs sociaux et

intermédiaires. Pour éviter les logiques de zonage, la mixité des fonctions est à encourager. Les extensions urbaines sont ainsi maîtrisées, denses, en lien avec l'offre d'équipements (transports collectifs, commerce, artisanat, espaces publics, etc.) ;

✳ il importe de coordonner les projets en extension avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets. La réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques est un objectif à poursuivre, de même que la limitation des surfaces imperméabilisées et le développement du maillage des espaces ouverts, dans le respect de l'intérêt paysager.

La mobilisation de potentiels d'extension urbaine doit par ailleurs être aussi économe que possible du point de vue de la consommation d'espace. Ainsi, la collectivité n'a pas l'obligation d'ouvrir à l'urbanisation la totalité des potentiels d'extension que lui offre le SDRIF. Ces potentiels sont quantifiés à l'horizon 2030 : il importe de ne pas les consommer dans leur totalité à court terme, mais de conserver des marges de manœuvre pour répondre aux besoins futurs, voire d'adopter un développement ayant mobilisé en 2030 des capacités d'extension inférieures à celles offertes par le SDRIF.


En pratique



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

Quels potentiels d'extension urbaine peuvent être mutualisés ?

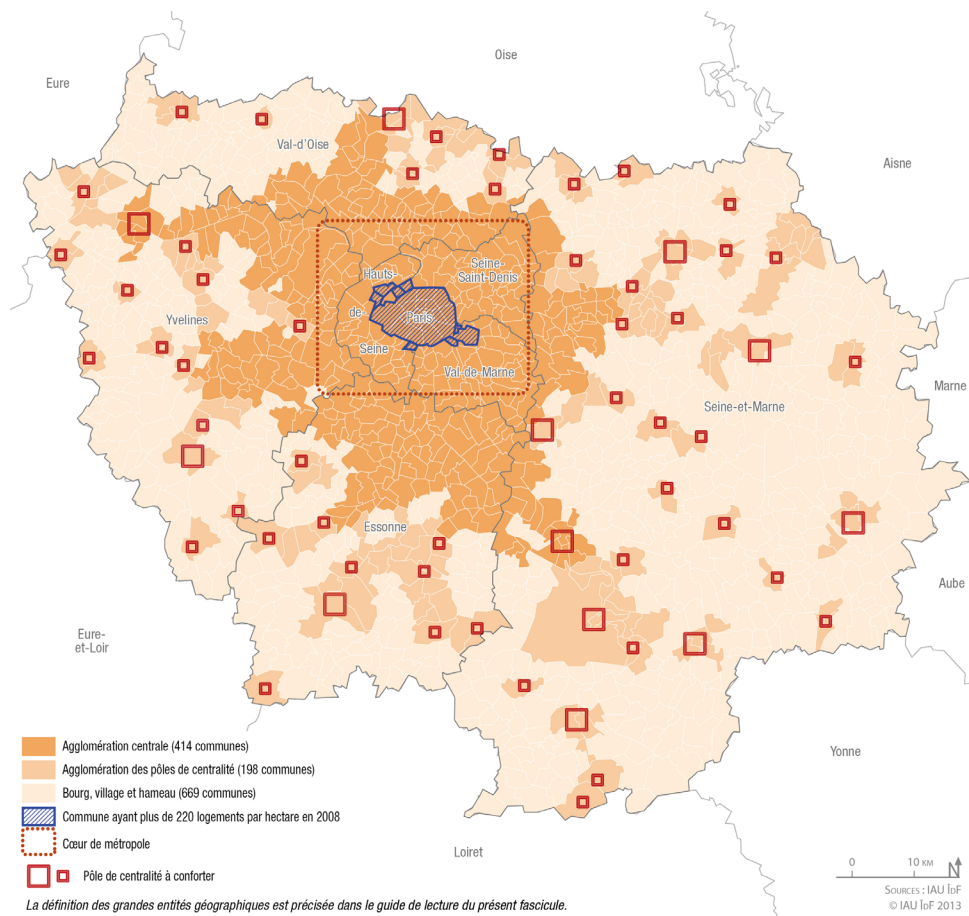
Seuls les potentiels d'extension urbaine de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal offerts aux communes appartenant aux entités « agglomérations des pôles de centralité à conforter » et « bourgs, villages et hameaux » peuvent être mutualisés.

Les grandes entités géographiques sont représentées sur la carte des grandes entités géographiques (p.32 des Orientations réglementaires) et sur la Déclinaison de la carte de destination générale des différentes parties du territoire selon les trois piliers du projet spatial régional.

Les agglomérations des pôles de centralité sont signalées par un aplats orange et les pôles de centralité marqués par un pictogramme . Les bourgs, villages et hameaux sont signalés par un aplats orange clair.

Les autres potentiels d'extension urbaine prévus par le SDRIF (liés aux secteurs d'urbanisation préférentielle  et conditionnelle , ou liés aux secteurs de développement à proximité des gares) ne peuvent pas être mutualisés parce qu'ils obéissent à des règles de localisation définies.

Les grandes entités géographiques (extrait p32 du fascicule Orientations réglementaires du SDRIF)



Comment utiliser la règle de mutualisation des capacités d'extension urbaine dans un SCoT ou un PLUI ?

Quand la règle de mutualisation est employée dans un SCoT ou un PLUI, il est attendu que la collectivité le mentionne de façon explicite et détaillée. Il importe donc :

- * d'expliquer l'objectif intercommunal qui sous-tend l'emploi de la règle ;
- * d'identifier les communes qui renoncent à tout ou partie de leurs potentiels d'extension urbaine mutualisables et celles qui consomment ces potentiels d'extension urbaine mutualisés ;
- * de quantifier les superficies qui sont concernées, au moment de la mutualisation des capacités d'extension urbaine comme au moment de la redistribution de ces capacités sur le territoire.

La redistribution des potentiels d'extension urbaine mutualisés peut s'effectuer sur toutes les communes du périmètre du SCoT ou du PLUI. Les extensions concernées doivent cependant respecter les orientations réglementaires communes aux nouveaux espaces d'urbanisation (continuité de l'espace urbanisé, respect des continuités écologiques et des fronts urbains d'intérêt régional, etc.), ainsi que celles spécifiques au type de commune dans lequel elles sont implantées (agglomération des pôles de centralité ou bourgs, villages et hameaux).

Ainsi, pour chaque commune du SCoT ou du PLUI, sont précisés le volume total du potentiel mutualisable et le volume réel du potentiel mutualisé.

Application de la règle de mutualisation des capacités d'extension urbaine dans le cadre d'un PLUI réalisé sur les communes A, B et C

COMMUNE A

de type bourg, village et hameau
Potentiel d'extension urbaine mutualisable :
5% de la superficie de l'espace urbanisé

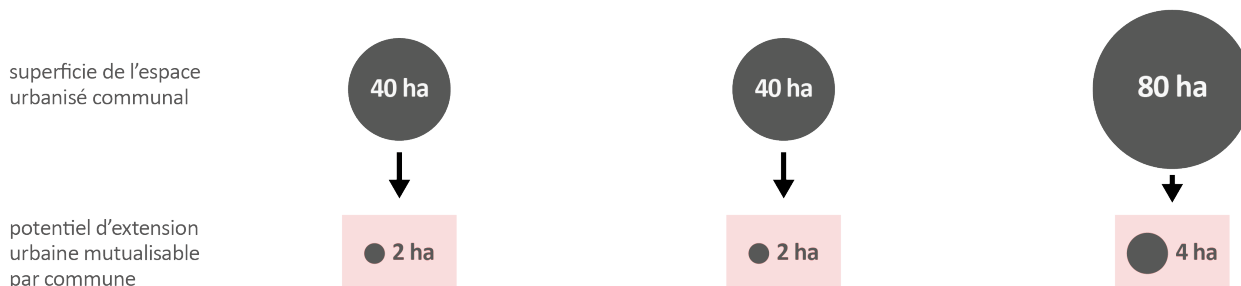
COMMUNE B

de type bourg, village et hameau
Potentiel d'extension urbaine mutualisable :
5% de la superficie de l'espace urbanisé

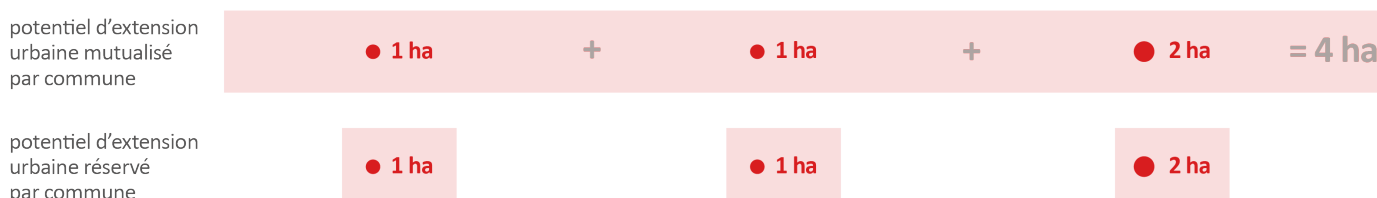
COMMUNE C

de type agglomération des pôles de centralité
Potentiel d'extension urbaine mutualisable :
5% de la superficie de l'espace urbanisé

1 - Calcul du potentiel d'extension urbaine mutualisable de chaque commune



2 - En réponse aux objectifs intercommunaux et communaux, définition du potentiel d'extension urbaine effectivement mutualisé et du potentiel d'extension urbaine non mutualisé, réservé au développement communal de chaque commune.



3 - Distribution du potentiel d'extension urbaine effectivement mutualisé sur le territoire du PLUI, dans le respect des orientations réglementaires du SDRIF (par exemple : continuité entre les extensions urbaines et l'espace urbanisé existant, préservation des continuités écologiques, respect des fronts urbains, etc.)

EXEMPLES À RETENIR

- ✳ L'octroi d'un potentiel d'extension urbaine issu de la mutualisation pour réaliser un équipement intercommunal d'assainissement s'inscrit dans la finalité de la règle.
- ✳ La règle de mutualisation des capacités d'extension peut également permettre de concentrer le développement urbain dans des zones mieux desservies (rapprochement d'un secteur de gare par exemple) et/ou plus cohérentes au regard des enjeux environnementaux et paysagers (éloignement d'une zone Natura 2000 ou d'une unité paysagère remarquable par exemple).

ATTENTION !

- ✳ Dans un SCoT ou un PLUI, le recours à la règle de mutualisation doit être mentionné explicitement afin de démontrer la compatibilité avec le SDRIF.
- ✳ La redistribution de potentiels d'extension mutualisés sur l'ensemble des communes couvertes par un SCoT ou un PLUI sans préciser d'objectif intercommunal ne répond pas au principe de la règle de mutualisation.

🚧 Rappel : le texte de la règle



Page 31

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les nouveaux espaces d'urbanisation
§ Les agglomérations des pôles de centralité à conforter

« Les pôles doivent être renforcés 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.

Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en :

- hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;
- implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;
- organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ;
- organisant un système des espaces ouverts qui participent à la structuration du bassin de vie.

À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé).

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux. »



Page 33

POLARISER ET ÉQUILIBRER

Les nouveaux espaces d'urbanisation
§ L'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux

« Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification. Les documents d'urbanisme 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.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux. »