

**URBANISME DURABLE**  
tout le monde peut agir et y trouver des avantages

En tant qu'ÉLU vous pouvez :	Des outils et des partenaires à votre disposition
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la qualité du cadre de vie des habitants</li> <li>- Assurer la pérennité des milieux naturels et des paysages,</li> <li>- Limiter l'impact environnemental de la commune,</li> <li>- Permettre à la commune de s'inscrire dans la modernité tout en respectant l'identité du territoire,</li> <li>- Gérer l'espace de façon cohérente pour les générations futures,</li> <li>- Permettre aux jeunes de rester ou de s'installer et dynamiser la commune,</li> <li>- Répondre aux besoins et aux nouvelles exigences des habitants, notamment en terme d'environnement,</li> <li>- Renforcer la qualité de vie et le « bien vivre ensemble »,</li> <li>- Faire des économies d'échelle et de gestion en optimisant l'utilisation des équipements publics,</li> <li>- ...</li> </ul>	<p><b>- Pour la gestion de l'espace :</b></p> <p><b>Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)</b> à l'échelle d'un ensemble de communes, il s'agit de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantations commerciales, des déplacements, des loisirs sur la base d'un projet d'aménagement et de développement durable partagé (PADD).</p> <p><b>Plan Local d'Urbanisme (PLU)</b> il s'agit à la fois d'un document de projet, de programmation et règlementaire. Son élaboration est le point de départ de la stratégie locale d'aménagement à travers l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). La réflexion sur le foncier est primordiale et le code de l'urbanisme met à disposition des communes un grand nombre d'outils mobilisables dans le cadre de projets d'urbanisme durable.</p> <p><b>- Pour des opérations exemplaires :</b></p> <p><b>Principes à respecter :</b> optimiser les espaces déjà urbanisés et garantir une gestion économe de l'espace, assurer l'insertion paysagère des constructions, maintenir les espaces agricoles et forestiers...</p> <p><b>- S'entourer de partenaires ressources :</b> Parc, Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA), Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), Etablissement Public Foncier d'Ile-De-France (EPF), Conseil Régional, Conseil Général...</p>

En tant qu'HABITANT vous pouvez :	La démarche
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficier d'un village où il fait bon vivre,</li> <li>- Limiter vos déplacements et gagner en « temps libre »,</li> <li>- Vivre dans un habitat sain,</li> <li>- Vivre dans un environnement protégé et un cadre privilégié,</li> <li>- S'inscrire dans une démarche « d'éco citoyen » en limitant son impact sur l'environnement,</li> <li>- Réduire les dépenses liées à l'habitat et aux déplacements,</li> <li>- Faire des choix économiques rentables à long terme,</li> <li>- ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficier de conseils en amont sur votre projet (Parc, CAUE, techniciens des communes...),</li> <li>- Participer aux réunions publiques par exemple dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme,</li> <li>- Reprendre les recommandations issues des guides méthodologiques à disposition (Etude de coloration du bâti) ou en cours de réflexion.</li> <li>- ...</li> </ul>

**CONTACTS PARC**

**Romain Bion**, Responsable du Pôle Urbanisme et Architecture  
r.bion@parc-gatinais-francais.fr

**Jean Ferbach**, Chargé de mission Urbanisme  
j.ferbach@parc-gatinais-francais.fr



**PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS**  
52 route de Corbeil 91590 Baulne  
Tél. : 01 64 98 73 93 Fax : 01 64 98 71 90  
info@parc-gatinais-francais.fr  
www.parc-gatinais-francais.fr



# Mettre en pratique L'URBANISME DURABLE



**L'urbanisme durable dans le Parc naturel régional du Gâtinais français**

**Territoire à dominante rurale, le Parc est reconnu tant pour la qualité et la diversité des paysages qui le composent (plateaux, vallées, coteaux boisés...) que pour ses milieux naturels typiques (platières gréseuses, pelouses calcicoles, landes, marais et tourbières...).**

**La qualité des paysages bâtis est primordiale pour l'identité du territoire ;** C'est pourquoi le Parc, au côté des Communes, s'est engagé depuis sa création à **préserver notre qualité de vie tout en répondant aux enjeux actuels en matière de développement durable par une approche globale et innovante dans le domaine de l'urbanisme.**

grès et les constructions traditionnelles en centre-bourgs caractéristiques (mails, trottoirs enherbés et fleuris, mares de village...).



Cependant la localisation du Parc naturel régional du Gâtinais français à 50 km de Paris induit un certain nombre de pressions urbaines qu'il convient de gérer.

Pour cela, il met en place des actions et des outils destinés à accompagner les élus dans leurs choix d'urbanisme (chartes paysagères, atlas communaux, conférences, voyages d'étude...).

Ces phénomènes participent à la réduction des terres agricoles, à la dégradation des paysages, à l'érosion de la biodiversité, à l'imperméabilisation des sols qui aggrave les risques de ruissellement.

**Ainsi, en lançant le projet « éco urbanisme », le Parc souhaite d'une part, sensibiliser les acteurs du territoire à l'urbanisme durable et d'autre part, accompagner la mise en place de démarches qui s'appuient sur les caractéristiques propres au territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français, afin qu'elles ne soient pas en rupture avec son identité et son histoire.**

**Faire de l'urbanisme durable dans nos communes pour :**

- Protéger la biodiversité, préserver et conforter les continuités écologiques
- Pérenniser les activités agricoles et forestières en limitant le morcellement de ces espaces et l'étalement urbain
- S'adapter aux contraintes énergétiques et climatiques
- Conforter la vitalité de nos bourgs et villages
- Réduire les déplacements automobiles
- Proposer une offre de logements diversifiée et de qualité



**« Ce n'est pas une maison, un lotissement ou une zone d'activité supplémentaire sur notre commune qui va aggraver l'étalement urbain. »** Vrai  Faux



Nous pouvons constater que l'ensemble des projets de constructions (bâtiments, infrastructures...) sur les 36000 communes françaises entraîne un phénomène important d'étalement urbain qui se manifeste par l'artificialisation des sols de façon diffuse. Nous devons être vigilants, car tous les 10 ans, c'est l'équivalent de la superficie d'un département français qui est irréversiblement urbanisé et cela au détriment des surfaces agricoles nécessaires à l'alimentation, de nos paysages et des continuités écologiques.

**« Ça concerne surtout les grandes agglomérations... »** Vrai  Faux

Les premières réalisations en matière d'urbanisme durable, les plus médiatisées se situent majoritairement dans des grandes villes et des agglomérations de taille importante. Même si les contextes sont différents de ceux de nos communes rurales, l'effort en matière d'urbanisme durable doit être collectif et partagé. Des très petites communes rurales aux grandes métropoles, tout le monde est concerné, chacun à son échelle. D'autant plus qu'il existe des exemples réussis d'urbanisme durable en milieu rural.

**« Une commune doit forcément s'étendre pour maintenir sa vitalité... »** Vrai  Faux

Croyez-vous qu'il faut nécessairement implanter de nouveaux lotissements et des zones d'activités pour conserver les commerces de proximité, les équipements (en particulier les écoles) et les services dans sa commune ? Certaines communes ont fait ce choix et ont tout de même dû fermer des classes ou n'ont pas pu sauver leurs commerces de proximité. L'absence de logements destinés à des jeunes couples avec enfants et les niveaux de prix de l'immobilier expliquent bien souvent ces difficultés. D'autres communes ont implanté avec succès des logements adaptés à la demande en coeur de village. Ce qui a ainsi permis de stabiliser les effectifs scolaires et de maintenir les commerces et les services de proximité, renforçant ainsi la qualité de vie des habitants.

**« La densité nuit à la qualité de vie... »** Vrai  Faux

La densité est une notion complexe qui entraîne souvent des incompréhensions voire des blocages car elle est souvent associée aux « grands ensembles » et leurs dysfonctionnements et donc à une mauvaise qualité de vie. Mais le saviez-vous ? En réalité nos villages traditionnels sont plus denses que ces quartiers mais constituent cependant un cadre de vie privilégié.



**« Nous n'arrivons pas à garder nos jeunes dans nos communes ... »** Vrai  Faux

C'est une réalité pour bon nombre de communes confrontées à des prix fonciers et immobiliers élevés, une offre de logements quasi exclusivement orientée vers de l'accession à la propriété pour de grands logements, trop chers pour de jeunes ménages. L'urbanisme durable implique également de proposer une gamme diversifiée de logements correspondant à tous les âges de la vie (continuité du parcours résidentiel) afin d'assurer une certaine mixité sociale.

**« Un phénomène de division de terrains difficile à maîtriser existe sur notre territoire... »** Vrai  Faux

Un certain nombre de communes du Parc confrontées à une pression foncière importante ont pu constater un phénomène de division de terrains mais qui est plutôt subi que maîtrisé (urbanisation en second front bâti). L'urbanisme durable constitue donc une opportunité de maîtriser ce phénomène en favorisant l'optimisation de certains espaces dans le tissu urbain existant et au contraire en préservant le caractère rural d'autres secteurs.



**« Aujourd'hui, la maison est quasiment devenue un produit de consommation... »** Vrai  Faux

Nous pouvons acheter une maison comme on achète une voiture (par exemple sur catalogue), avec pour conséquence une diminution de la qualité architecturale que nos ancêtres nous ont légués. Même s'il est illusoire de faire du pastiche du bâti ancien, il est possible de concevoir une architecture contemporaine en lien avec le territoire (volume, matériaux, couleurs...). De plus, les communes, via leur PLU, ont la possibilité d'instaurer des recommandations qui peuvent limiter cette perte d'identité.



**« Densité peut rimer avec qualité de vie, performance énergétique, vitalité des équipements, des commerces et des services... »** Vrai  Faux

Vivre dans un village, dans un bourg c'est être dans un milieu humain suffisamment dense pour trouver près de chez soi les principaux commerces et services de proximité, des équipements publics, ils facilitent la vie des habitants et limitent aussi les déplacements inutiles.



**« Il existe une demande pour un nouvel urbanisme... »** Vrai  Faux



Même si le rêve de la maison individuelle reste majoritaire chez les français, d'autres formes d'habitat sont recherchées, notamment par les jeunes mais aussi les plus anciens (maisons de ville, petits collectifs...).



La localisation du logement à proximité des équipements scolaires et des commerces devient un critère de choix important pour une majorité de ménages.

**« L'urbanisme durable ça coûte trop cher... »** Vrai  Faux

Dans le cas d'un nouveau quartier à créer, si certains investissements initiaux peuvent entraîner un surcoût à court terme par rapport à un aménagement classique, celui-ci est notamment compensé par les économies de fonctionnement réalisées (consommations d'énergie, d'eau ou encore coûts d'entretien).

**« L'ensemble des bâtiments neufs construits à partir du 1er janvier 2013 devront répondre à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation)... »** Vrai  Faux

Les évolutions de la réglementation thermique 2012 devraient entraîner une généralisation du standard BBC pour l'ensemble des constructions neuves. La mise en oeuvre d'une politique partagée d'urbanisme durable dans le Parc du Gâtinais français doit permettre à la fois d'anticiper ces évolutions et de garantir une bonne insertion de ces nouvelles réalisations tout en respectant les caractéristiques du territoire.



Exemple d'une maison passive

**« Il n'existe pas de recette toute faite à appliquer... »** Vrai  Faux

Chaque lieu est unique et possède ses particularités. Il convient d'en tenir compte lorsqu'on envisage de créer un aménagement. Dans tous les cas il faut faire valoir « le génie du lieu » et adapter les réponses à chaque contexte.



**« Il suffit d'appliquer un des nombreux labels ou démarches proposés : Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)... »** Vrai  Faux

En effet, il est faux de considérer qu'il suffirait d'appliquer à la lettre une des démarches ou un des labels proposés, la démarche serait réductrice en mettant uniquement l'accent sur la performance énergétique ou la protection de l'environnement. L'urbanisme durable doit correspondre à une approche plus globale prenant en compte les caractéristiques de chaque site.

**« Des solutions peuvent être trouvées à l'échelle d'un ensemble de communes... »** Vrai  Faux

Il est de plus en plus difficile de traiter la question de l'urbanisme commune par commune car, au-delà des coûts, de nombreuses thématiques dépassent les limites communales (paysages, continuités écologiques, gestion des déplacements, répartition de l'habitat et des activités...). C'est pourquoi, dans un souci de cohérence, certaines communes s'associent afin d'aborder l'urbanisme dans un cadre pluricommunal (Plan local d'urbanisme, trames verte et bleue...).

**« Le PLU (Plan local d'urbanisme) est un bon point de départ pour mettre en oeuvre une politique d'urbanisme durable... »** Vrai  Faux



Le PLU est le pivot incontournable d'une stratégie locale d'urbanisme durable. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) permet notamment de fixer des orientations générales d'aménagement à l'échelle de la commune, pour une durée de 10 ans dans le respect des objectifs de développement durable.

Exemple d'orientations d'aménagement

**« Il est nécessaire d'associer la population... »** Vrai  Faux

Comme pour toute démarche d'aménagement, un projet d'urbanisme durable sera d'autant plus accepté qu'il aura été bien compris par la population en place, tout comme les futurs habitants. Pour ce faire la concertation apparaît comme une étape utile pour faire participer les habitants le plus en amont possible des projets afin qu'ils puissent se les approprier.

