

Gâtinais français

POUR UN **URBANISME DURABLE**

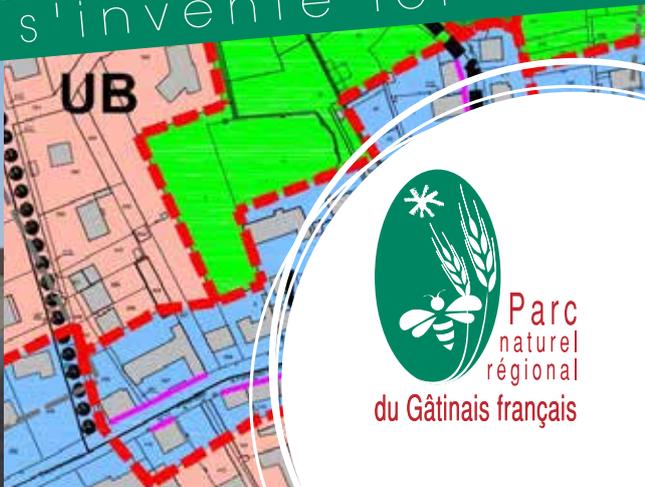
Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français



GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET

Cadre de vie
Lien social
Développement
économique

Une autre vie s'invente ici



SOMMAIRE

3 LE GÂTINAIS FRANÇAIS : UN TERRITOIRE VIVANT À PRÉSERVER

41 **A- LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC**
Des paysages et un patrimoine bâti remarquables

51 **B- LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION**
Éviter les dérives irréversibles

61 **C- L'URBANISME DURABLE COMME SOLUTION**
C'est l'affaire de tous.

7 URBANISME DURABLE DANS LE GÂTINAIS FRANÇAIS : VERS UN NOUVEAU MODE DE DÉVELOPPEMENT

81 **A- MIEUX VIVRE ENSEMBLE**
Comment favoriser les échanges et le lien social ?
Comment réaliser des espaces collectifs porteurs de qualité de vie et de convivialité pour toutes les générations ?
Comment faire évoluer nos pratiques de mobilité ?

161 **B- RÉDUIRE NOTRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL PAR UNE URBANISATION RESPONSABLE**
Comment limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?
Comment préserver la ressource en eau et limiter les déchets ?
Comment favoriser la biodiversité et le déplacement des espèces ?

241 **C- AMÉLIORER NOTRE CADRE DE VIE TOUT EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**
Comment conforter la vitalité de nos bourgs et villages ?
Comment pérenniser l'agriculture ?
Comment valoriser les forêts ?

321 **D- MÉNAGER NOTRE ESPACE (PLUTÔT QUE L'AMÉNAGER) ET RENFORCER SON IDENTITÉ**
Comment concilier développement et limitation de la consommation d'espace ?
Comment pérenniser et valoriser le patrimoine local via les démarches d'urbanisme ?
Comment conforter l'identité du territoire par nos projets d'aménagement ?

41 INNOVATION : DES COMMUNES EXPÉRIMENTENT L'URBANISME DURABLE AVEC LE PARC

421 **A- LES COMMUNES INNOVENT AVEC LE PARC**

441 **COMMUNE DE MAISSE**
Construire des logements sociaux sur le site de l'ancienne gendarmerie

471 **COMMUNE DE JANVILLE-SUR-JUINE**
Projet de renouvellement urbain sur une ferme traditionnelle du bourg

501 **COMMUNE D'URY**
Réaliser une extension du village bien intégrée

531 **COMMUNE DE SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY**
Renforcer le lien entre la ville et sa campagne

541 **COMMUNE DE BOURAY-SUR-JUINE**
Une réhabilitation exemplaire du presbytère

591 **COMMUNE DE CHAMPCUEIL**
Aménager la dernière dent creuse du village

621 **COMMUNE DE CHÂTENAY**
Un équipement touristique et culturel au cœur du village

651 **COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORÊT**
Revitaliser le cœur de bourg

681 **B- RÉUSSIR UN PROJET D'URBANISME DURABLE**
Les enseignements de cette expérience

Édito



Le patrimoine du Gâtinais français est reconnu au niveau national. Face aux évolutions auxquelles nous sommes confrontés (changement climatique, augmentation du coût des énergies, gestion de la ressource en eau, de la biodiversité...), les décisions en matière d'urbanisme ne sont pas sans conséquences. De même, la façon de se déplacer, de consommer ou encore le mode d'habiter de chacun a un impact certain sur la mutation des territoires ruraux.

Le Parc naturel régional du Gâtinais français et les Communes qui le composent ont réussi à conserver un territoire vivant tout en maintenant ses qualités architecturales et paysagères. L'objectif de « développement modéré et peu consommateur d'espace » inscrit dès sa première Charte de 1999 a été respecté. Pour autant, la question de l'étalement urbain reste une préoccupation majeure pour les territoires ruraux comme le notre. On estime que tous les sept ans en France, c'est la surface d'un département français qui passe du statut de terre agricole à celui de terre urbanisée soit environ 200 hectares par jour qui disparaissent.

La question de l'urbanisme est donc un enjeu primordial pour le territoire car il s'agit de résoudre cette équation difficile mais ô combien stimulante : permettre l'accueil de la population, des activités et des services nécessaires à la vie du territoire sans pour autant compromettre notre qualité de vie et notre environnement.

Des solutions existent et peuvent être adaptées à nos Communes : l'une d'entre elles consiste à mettre en œuvre un urbanisme plus soucieux de l'environnement, des équilibres sociaux et économiques, c'est à dire un urbanisme durable.

Depuis plusieurs années, le Parc a mis en œuvre une série d'actions afin de construire une culture commune de l'urbanisme durable :

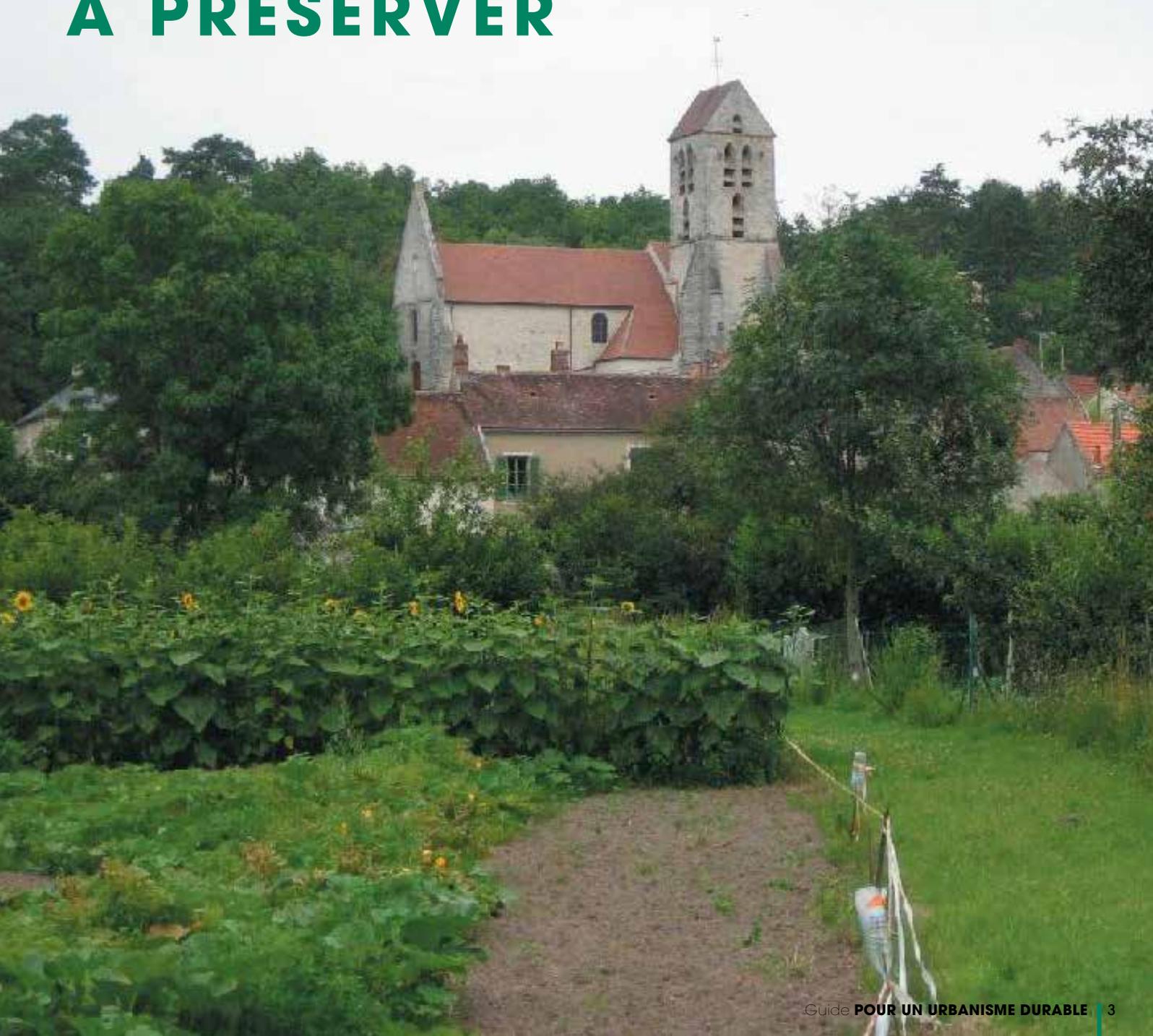
- voyages d'études (visites d'éco-quartiers en milieu rural),
- conférences-débats (comment appliquer concrètement l'urbanisme durable dans le Gâtinais français ?),
- ateliers thématiques (basés sur un ou plusieurs exemples locaux présentés par les élus des Communes du Parc).

Nous espérons que ce guide, qui relate de façon synthétique les différents enseignements des travaux menés par le Parc, pourra accompagner élus et porteurs de projet dans leurs démarches d'urbanisme durable.

Jean-Jacques Boussaingault
Président

LE GÂTINAIS FRANÇAIS :

**UN TERRITOIRE VIVANT
À PRÉSERVER**



A Les caractéristiques du Parc

DES PAYSAGES ET UN PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLES

Pays des mille clairières et du grès, le Gâtinais français est un territoire rural, habité et vivant, qui possède un riche patrimoine naturel, culturel et paysager.

La diversité des paysages qui composent le Parc (plateaux, vallées, coteaux boisés...) s'accompagne de **milieux naturels typiques** à protéger (platières gréseuses, pelouses calcicoles, landes, marais et tourbières...). **L'architecture traditionnelle des villages du Gâtinais français** participe fortement à son identité et à une qualité patrimoniale reconnue.

Le territoire connaît cependant une forte pression urbaine qui peut menacer ces équilibres environnementaux et sociaux. C'est pourquoi, dès sa création en 1999, le Parc naturel régional a mis en place des outils et des actions de préservation de ses richesses et de la qualité de vie des habitants (programme d'actions des chartes paysagères et atlas communaux...).



B La maîtrise de l'urbanisation

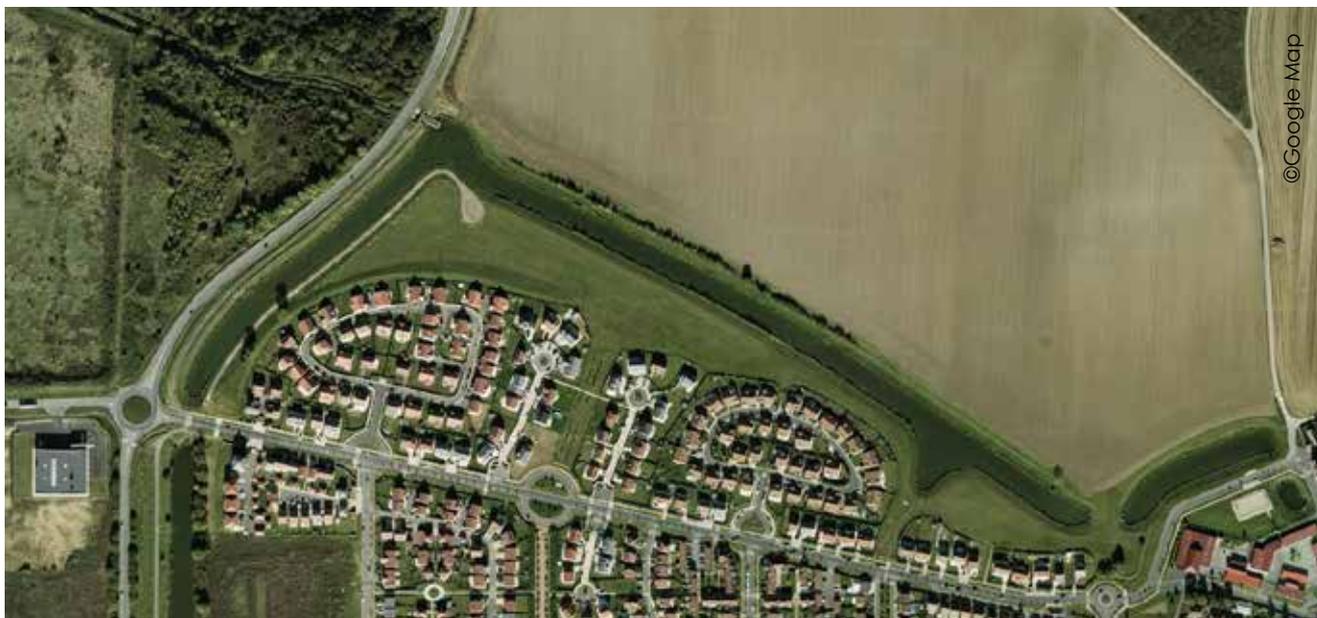
ÉVITER LES IMPACTS IRRÉVERSIBLES

En France, environ 85 % des français souhaitent vivre dans un logement individuel et acceptent qu'il y ait de plus en plus de distance entre leur domicile et leur lieu de travail. Ces évolutions des modes de vie, et plus particulièrement des modes « d'habiter », ont entraîné **un étalement urbain important et la domination progressive de l'habitat individuel de type pavillonnaire.**

Les territoires périurbains et ruraux sont les premiers touchés et les surfaces urbanisées augmentent 5 fois plus vite que la population, au détriment des espaces naturels et des terres agricoles.

L'étalement urbain a des conséquences irréversibles sur la consommation d'espace, la dégradation des paysages, l'érosion de la biodiversité, l'imperméabilisation des sols qui aggrave les risques de ruissellement...

Aujourd'hui, le Gâtinais français, comme beaucoup de territoires, doit à la fois faire face à cette forte pression foncière et répondre aux besoins des habitants tout en préservant le cadre de vie et les activités économiques locales.



L'ÉTALEMENT URBAIN A UN COÛT POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET LES CITOYENS, très souvent sous-estimé :

Les inégalités

- Pénalisation des personnes non motorisées et âgées
- Manque d'autonomie des enfants Phénomène des « mères-taxi »

La santé publique :

- Allongement des temps de parcours et du stress qui lui est lié
- Manque de mouvement

La qualité de vie

- Réduction du nombre de commerces de proximité
- Regroupement des services à la personne et de santé
- Perte d'animation et de sécurité des centres bourgs

La qualité environnementale :

- Mitage du paysage et banalisation
- Destruction du biotope et des continuités biologiques
- Consommation de sol naturel et agricole
- Consommation d'énergie
- Inondations dues à l'imperméabilisation du sol et dégradation de qualité de l'eau

L'impact économique :

- Longueur des réseaux à créer et à financer
- Entretien et maintenance
- Dépenses des ménages notamment le budget logement et déplacement

C L'urbanisme durable comme solution

C'EST L'AFFAIRE DE TOUS

Les expressions « petites causes, grandes conséquences » ou « penser global, agir local » illustrent le fait que **les actions cumulées de chaque individu ont un impact global**. Des études ont démontré que, si tous les habitants de la planète vivaient sur le niveau de vie d'un français moyen, **il nous faudrait 3 planètes**.



Un urbanisme plus respectueux de l'environnement et des hommes est désormais nécessaire et **tout le monde est concerné, chacun à son échelle : des très petites communes rurales aux grandes métropoles**.

De même, chacun peut agir afin de continuer à bénéficier d'un cadre où il fait bon vivre et le transmettre à nos enfants.

Les habitants peuvent également participer à ces évolutions en adaptant leurs pratiques.

L'URBANISME DURABLE DANS LE GÂTINAIS FRANÇAIS :

VERS UN NOUVEAU MODE DE DÉVELOPPEMENT



A Mieux vivre ensemble

CONSTATS

La société actuelle est souvent décrite comme individualiste et le manque de lien social se fait souvent ressentir, y compris en milieu rural ou péri-urbain. La façon dont nous avons organisé l'espace peut tendre à accentuer le phénomène ou au contraire à l'endiguer.

Les lotissements et la maison individuelle sont souvent montrés du doigt car ce mode d'urbanisation n'est pas toujours garant d'une urbanité satisfaisante. La maison individuelle avec son grand jardin fait partie de l'imaginaire collectif depuis plusieurs décennies et s'est largement imposée dans la production de logements au détriment de l'habitat collectif qui subit une image négative, en particulier en milieu rural.

Pourtant, force est de constater que la maison individuelle ne correspond plus exactement aux besoins actuels : entretien de vastes espaces verts empiétant sur le temps libre, surcoût lié à l'utilisation systématique de la voiture, temps de déplacements importants...). D'autres formes d'habitat sont possibles et peuvent présenter de multiples avantages. Accompagnés d'espaces collectifs de qualité et de systèmes de transports efficaces, de nouvelles formes d'urbanisation peuvent concourir à mieux vivre ensemble.



QUESTIONS À SE POSER DANS NOS DÉMARCHES D'URBANISME :

Comment favoriser les échanges et le lien social ?

Comment réaliser des espaces collectifs porteurs de qualité de vie et de convivialité pour toutes les générations ?

Comment faire évoluer nos pratiques de mobilité ?

CHIFFRES, TENDANCES, ALTERNATIVES

En France, depuis 1997, les 2/3 des logements construits sont des maisons individuelles (INSEE). Le coût de construction d'une maison individuelle est moins élevé que celui d'un logement dans un immeuble collectif car les contraintes et normes sont moindres et les modes constructifs standardisés. Ces économies sont contrebalancées par un budget transport croissant concourant parfois à la précarité.

44 % des ménages propriétaires dans le périurbain souhaiteraient habiter dans un milieu plus urbain pour alléger leur budget transport et se rapprocher des services (source WWF).

En milieu rural ou périurbain, plus de 79 % des déplacements se font en automobile (Commissariat général au développement durable).



POURQUOI ?

Les Communes rurales sont souvent confrontées à un manque de diversité de l'offre de logements. Une offre trop peu diversifiée (par exemple le manque de petits logements ou de logements en location) est un handicap pour garder ou accueillir les jeunes sur la Commune ou encore les personnes âgées qui souhaitent rester dans leur Commune mais qui ne peuvent plus entretenir leur maison. Il faut également prévoir les situations liées aux évolutions familiales (familles mono-parentales, ...).

Une politique de diversification de l'offre en logement a également des effets positifs pour pérenniser les effectifs scolaires et les équipements dans le temps : ne pas proposer uniquement des logements neufs en accession à la propriété mais prévoir une part de locatif favorise le « roulement » des effectifs scolaires.

Les Communes doivent donc proposer des logements plus abordables, moins grands et parfois sur des petits terrains correspondant plus aux modes de vie actuels.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU (Plan local d'urbanisme)

- comparer l'offre de logements existant sur la Commune avec le profil et les besoins de la population (souvent un manque de petits logements et de locatif par exemple),
- évaluer si le potentiel bâti et foncier peut répondre à ces besoins (bâtiments vacants ou à réhabiliter, parcelles libres ou dents creuses...) et privilégier ceux qui sont les plus proches du bourg.

PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)

« Diversifier l'offre de logements sur la Commune ».

Pièces réglementaires du PLU

- édicter des règles permettant la réalisation de logements complémentaires de la maison individuelle (petits collectifs, maisons en bande, individuel groupé ou mitoyen...),
- prévoir une part de logements aidés dans les nouvelles opérations.

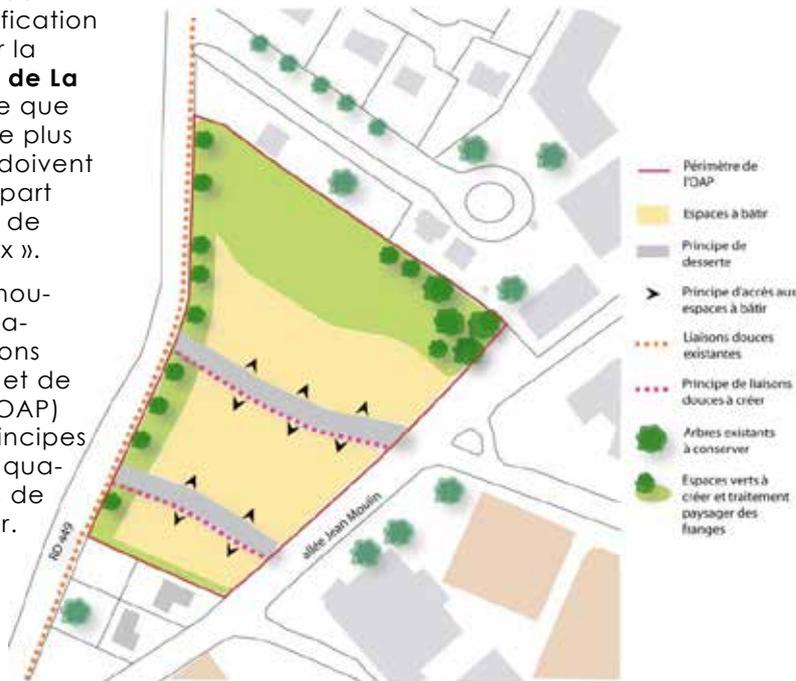
BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- La Commune peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale », par exemple des logements en location.
- Sur des secteurs stratégiques, la Commune peut utiliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans son PLU pour déterminer voire dessiner les grands principes d'aménagement (desserte, voies piétonnes, types et taille de logements, équipements...).

UN EXEMPLE DE PLU

Afin de répondre aux besoins de diversification des logements sur la Commune, **le PLU de La Ferté-Alais** impose que « les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20 % de logements sociaux ».

De plus, pour les nouvelles zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des principes d'aménagement qualitatif et des types de logements à créer.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Maintenir les jeunes dans le village

À Boigneville, plusieurs projets de petits logements collectifs sociaux ont été réalisés par la Commune.

La Commune de Boigneville a réalisé une opération de petits logements collectifs sociaux afin de maintenir les jeunes dans le village.

Afin de limiter l'étalement urbain, la Commune a choisi un site stratégique : une dent creuse à quelques pas de la place de l'église. Boigneville étant un village typique du Gâtinais français, il était primordial de bien intégrer les nouveaux bâtiments dans l'architecture locale.

Un bail à construction de 55 ans a été établi entre un bailleur social et la Commune pour la réalisation de 5 logements et un atelier d'artiste. Forte de cette réussite, la Commune a réalisé d'autres opérations en régie, dont 5 logements avec en rez-de-chaussée, un espace multiservices et un bureau de poste.

Elle a ensuite acquis et réhabilité un immeuble rural pour créer 9 logements sociaux. Aujourd'hui les logements intermédiaires représentent 10 % du parc de résidences principales de la Commune. Ils sont complètement intégrés au cœur de la Commune et répondent aux besoins des habitants.



COMMENT RÉALISER DES ESPACES COLLECTIFS PORTEURS DE QUALITÉ DE VIE ET DE CONVIVIALITÉ POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS ?

POURQUOI ?

L'espace public a de nombreuses fonctions et divers usages. La rue, par exemple, ne se résume pas à supporter des flux motorisés, mais c'est aussi un espace de rencontre, de partage, du « vivre ensemble ». Les espaces ouverts (place, parc, marché) sont aussi, le temps d'un événement, ceux de la fête, d'un concert, d'un bal, d'un vide-grenier, d'un repas de voisins, espaces de jeux. Ces espaces sont aussi des lieux de détente lors de promenades dans le village et doivent pouvoir être accessibles pour tous.

Il est important pour une Commune de pouvoir donner une place importante aux piétons et de faciliter les déplacements actifs ou doux (marche, vélo...). La création d'espaces collectifs peut répondre aux besoins des habitants (se déplacer, se divertir, faire des achats, se détendre...) et peut s'accompagner aussi d'espaces ou d'équipements mutualisés qui favorisent les liens intergénérationnels (aires de jeux, jardins partagés, locaux de bricolage partagés, véhicules partagés...).

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **Identifier et conforter les lieux de vie existants** (place du village, rues, espaces paysagers, sentes, allées...) en les protégeant au PLU et en les mettant en valeur.

PADD

« Redonner de la qualité aux espaces collectifs et prévoir leur utilisation par le plus grand nombre »

Pièces réglementaires du PLU

- **Donner plus de place aux piétons et aux vélos** et limiter celle de la voiture, en prévoyant la répartition des parkings selon plusieurs « poches » de stationnement plutôt que d'occuper la totalité des espaces (rues, places) du village
- **Réduire les emprises des voies** à créer en prévoyant un plan de circulation et des voies en sens unique.
- **Créer des liaisons** entre quartiers, assurer la continuité des cheminements et faciliter les déplacements à pied ou vélo.
- **Assurer l'accessibilité des espaces publics** aux personnes à mobilité réduite (Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics - PAVE).
- **Créer de nouveaux types d'espaces publics** utiles à la population et favorisant la rencontre, comme des jardins familiaux ou des vergers partagés.
- **Prévoir des zones de stationnement accueillantes (végétalisées) et perméables** (gestion des eaux pluviales).

BOÎTE À OUTILS « URBANISME »

- La Commune peut instituer des « zones 30 » ou des « zones de rencontre » dans lesquelles le piéton et le cycliste sont prioritaires sur l'automobiliste. La chaussée y est étroite, les trottoirs sont au même niveau que la voirie, la vitesse est limitée. Les plantations et espaces paysagés sont généreux.
- Le règlement du PLU peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Cette disposition permet de prévoir des circulations douces ou des espaces ouverts (jardins, vergers) utiles à la population.

UN EXEMPLE DE PLU

Pour encadrer l'urbanisation de plusieurs parcelles en cœur de bourg, le **PLU de Mondeville** comporte une OAP qui précise que les futures constructions devront « permettre la conservation d'un espace non bâti en cœur d'îlot ; ce secteur sera aménagé en espace vert commun, de loisirs et de détente, à destination des futurs habitants de l'opération.

Les aménagements prévus devront faire l'objet d'une réflexion paysagère et écologique ; les essences utilisées seront locales. Enfin, l'espace vert commun sera aménagé de manière à permettre la réalisation d'un cheminement piéton public. »



Autre exemple, l'aménagement d'une placette, accompagné par les services du Parc, au cœur du village du **Vaudoué** a permis de créer un espace convivial pour les habitants ou les visiteurs.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Créer du lien par des espaces partagés

Plusieurs Communes du Parc ont créé des espaces de convivialité comme des vergers communaux ou encore des jardins familiaux. Ces lieux sont appréciés des habitants et permettent de créer du lien.

La Commune d'Amponville a créé avec le Parc un verger communal qui borde les limites du village et permet aux habitants de bénéficier d'un espace planté d'essences locales (pommiers, poiriers...).

D'autres Communes comme Milly la Forêt ou La Ferté Alais ont créé avec des associations locales des jardins familiaux. Par exemple, ceux de La Ferté Alais se situent près d'un espace naturel sensible et de zones urbanisées. Ils sont utilisés par les familles qui vivent dans ces quartiers. Un règlement y impose une pratique sans produit chimique et l'utilisation de bois local non traité pour les abris. A Milly, la Commune a mis à disposition un terrain et les jardiniers s'engagent à signer une charte de bonnes pratiques pour l'environnement.



POURQUOI ?

Nos habitudes de transport sont souvent génératrices de consommation d'énergie et de gaz à effets de serre mais également de coûts importants. C'est d'autant plus vrai en milieu rural, où le recours à la voiture est quasi obligatoire en l'absence d'alternatives efficaces. Pourtant, par ses choix d'urbanisation, une Commune peut influencer les habitants vers des modes de déplacements plus durables.

En privilégiant la localisation des nouveaux secteurs d'urbanisation à proximité des centres-bourgs et des lieux de vie (écoles, commerces, services...) au lieu de recourir aux extensions urbaines qui obligent à prendre la voiture, la Commune peut faciliter les déplacements à pied par exemple. Si ces secteurs sont bien connectés par des liaisons douces (chemins, sentes piétonnes ou pour les vélos...), elle peut s'engager dans une démarche « village des courtes distances ». Cette logique peut valoir aussi pour les Communes disposant d'une gare.

Lors de nouveaux projets d'aménagement, les modes de déplacements alternatifs à la voiture (marche à pied, vélo, covoiturage, auto partage...) peuvent être encouragés notamment pour les courtes distances.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **Identifier les difficultés** en matière de flux automobiles, de stationnement, d'organisation des espaces publics et des voiries. Le PLU pourra comprendre un plan de circulation hiérarchisé avec notamment un réseau de liaisons douces (cheminements piétonniers ; vélos...) et des dispositifs de type sens unique de circulation ou zones 30.

PADD

« Déterminer les nouveaux secteurs d'urbanisation dans la logique d'un « urbanisme des courtes distances ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Prévoir de regrouper les espaces de stationnement par petites « poches »**, permettant ainsi de libérer la rue des voitures et en faire un lieu de vie vecteurs de convivialité.
- **Mettre en place des aires de covoiturage** (certaines existent déjà de façon spontanée) voire une mutualisation de véhicules ou auto partage (système de location pour des besoins ponctuels).
- Afin de **redonner sa place au piéton**, des principes de chaussées partagées peuvent être imposés (voie de faible largeur, à vitesse limitée et partagée par tous les usagers) tout comme des emplacements pour les vélos.

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

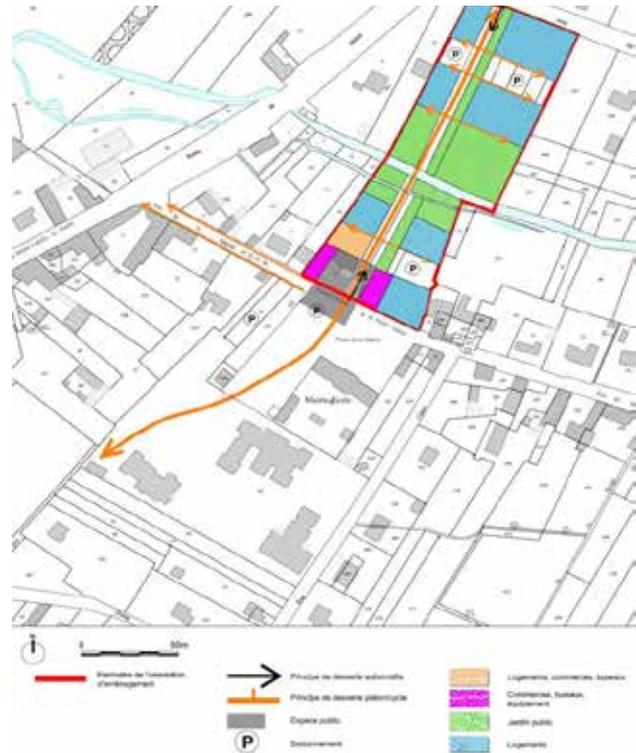
- Dans le PLU, la Commune peut « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et aux continuités écologiques ».
- Dans le PLU, la Commune peut se doter d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et déterminer sur certains secteurs stratégiques des règles visant à imposer la création de voiries traversantes ou des voies de circulation douce, de poches de stationnement, etc.

UN EXEMPLE DE PLU

À Cély-en-Bière, en face de la Mairie, une parcelle au cœur du village a été retenue pour la création de nouveaux logements et commerces.

Afin que ce nouveau lieu puisse relier le centre bourg aux quartiers se situant au nord, le **PLU de Cély-en-Bière** comporte une OAP qui impose la « création d'une liaison douce traversant l'îlot et reliant la rue de la mairie au chemin rural de Boigny et la création d'une passerelle piétonne au-dessus de la rivière École et du batardeau.

Cette liaison présente l'intérêt de franchir le ru du Rebais et de pouvoir mettre en valeur le passage du cours d'eau peu visible et peu accessible sur la Commune.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Diversifier les modes de déplacement

Les Communes du Parc se lancent dans l'éco-mobilité.

Plusieurs initiatives existent et sont complémentaires : pour la dépose des enfants le matin à l'école, certaines Communes mettent en place des Pédibus (à pied, encadrés par des parents, les groupes d'enfants se forment à des arrêts de pédibus à un horaire précis et plusieurs "lignes" peuvent desservir la même école) ou des communautés de Communes proposent des services de transport à la demande.

Le Parc naturel du Gâtinais français a mis en place un service d'autostop organisé : le Rézo Pouce. Le principe est simple : après s'être inscrit en mairie ou sur internet pour être membre, vous vous rendez à l'un des « arrêts sur le pouce » du territoire et vous pouvez bénéficier du trajet d'un automobiliste membre de Rézo Pouce, passant par cet endroit et d'accord pour vous déposer à la gare ou au centre-ville.



B Réduire notre impact sur l'environnement par une urbanisation responsable

CONSTATS

Les territoires sont globalement confrontés à une dégradation environnementale qui n'est pas toujours perceptible au jour le jour. Cette dégradation est notamment due à l'activité humaine.

Dans le même temps, les énergies fossiles et la ressource en eau potable se raréfient alors que l'effort nécessaire à l'élimination des déchets et au traitement des pollutions augmente.

Autre conséquence de nos activités : l'érosion de la biodiversité. La diversité végétale et animale diminue à cause notamment de la destruction des habitats naturels (par exemple les vergers ou les zones humides) et par la fragmentation des espaces par les routes ou infrastructures ferroviaires. La question des continuités écologiques (ou encore trames vertes et bleues) est cruciale pour faire en sorte que les espèces puissent se déplacer afin d'éviter l'isolement génétique.

L'urbanisation extensive et peu dense participe à une forte consommation énergétique alors que des solutions existent.

Enfin, l'imperméabilisation des sols aggrave les effets de ruissellement et la dégradation de la qualité de l'eau.



QUESTIONS À SE POSER DANS NOS DÉMARCHES D'URBANISME :

Comment limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

Comment préserver la ressource en eau et limiter les déchets ?

Comment favoriser la biodiversité et le déplacement des espèces ?

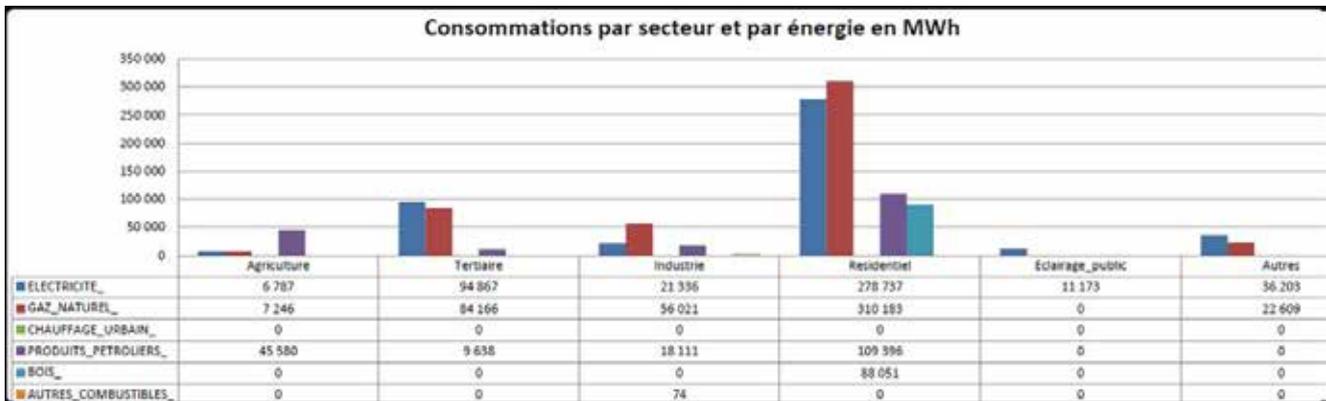
CHIFFRES, TENDANCES, ALTERNATIVES

En France métropolitaine, 10% des fleurs, 18% des oiseaux et 35 % des mammifères sont considérés comme vulnérables ou menacés.

Les transports représentent la première source d'émission de gaz à effets de serre.

Dans le Gâtinais français, c'est le résidentiel qui est la source de consommation énergétique principale avec une part importante des énergies fossiles.

(Source : données ROSE 2012)



COMMENT LIMITER LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFETS DE SERRE (GES) ?

POURQUOI ?

Avec la raréfaction des énergies fossiles, les actions en faveur des économies d'énergie dans l'habitat ou dans l'industrie sont de plus en plus nombreuses. Des efforts peuvent être réalisés également à l'échelle de l'urbanisme.

La bonne localisation d'un projet (étudiée de façon à limiter les déplacements) et des solutions relevant souvent du « bon sens » permettent une réduction importante des GES avant même d'avoir recours à des procédés techniques.

Pour concevoir des projets urbains peu consommateurs en énergie, il est indispensable **d'appliquer à l'urbanisme les principes du bioclimatisme en construction : compacité des constructions, sobriété et efficacité énergétique.** Après avoir mis en place une urbanisation qui réduit les consommations énergétiques à la source, il est possible de privilégier les énergies renouvelables afin de diminuer notre impact (par exemple, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire : chaudière bois, solaire thermique, géothermie...).

Les nouveaux projets d'urbanisme sont aussi l'occasion de **recourir à des matériaux locaux pour réduire les distances d'approvisionnement afin de réduire les émissions de CO₂ et favoriser les emplois locaux.**

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

Un diagnostic « Énergie -climat » de la Commune permettra de connaître les vents dominants, l'ensoleillement, les énergies renouvelables locales...et de tirer profit des conditions naturelles.

PADD

« Produire un urbanisme frugal en énergie ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Réduire la consommation d'énergie** par une **conception bioclimatique du quartier et des bâtiments** (orienter les rues, les bâtiments et disposer les pièces à vivre comme le salon-séjour de façon à profiter des apports solaires passifs pour le chauffage et de l'éclairage naturel).
- **Permettre la compacité du bâti** qui réduit les déperditions énergétiques (moins de surface de contact avec l'air extérieur) et donc les besoins de chauffage. Il est également important de se protéger des vents froids grâce à une bonne isolation et à des écrans végétaux (haies d'essences locales) judicieusement disposées.
- **Protéger de l'échauffement en été** grâce à des plantations d'arbres à feuilles caduques qui masquent le soleil en été mais qui laissent passer la lumière en hiver, ou à l'échelle du bâti par des écrans amovibles (pare-soleil) ou encore par des toitures ou façades végétalisées.
- **Utiliser les énergies renouvelables**, notamment le solaire, la géothermie ou le bois-énergie (chaufferies collectives, réseaux de chaleur) dans les projets d'urbanisation ou encore de prescrire des systèmes d'éclairage public économes en énergie.
- **Favoriser les isolations performantes** et une bonne étanchéité à l'air.

BOÎTE À OUTILS « URBANISME »

- **Le règlement du PLU peut « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».**
- **Dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) il est possible de fixer des bandes d'implantation préférentielle des bâtiments afin qu'ils ne fassent pas d'ombre les uns sur les autres.**

UN EXEMPLE DE PLU

Le **PLU de Chailly-en-Bière** propose une réflexion sur les économies d'énergie, notamment dans les OAP qui imposent aux nouvelles constructions de « maximiser les apports solaires et réduire les déperditions : l'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum. »

Autre exemple, le **PLU de Cély-en-Bière** impose pour les nouveaux secteurs à urbaniser :

« Le système d'éclairage des espaces collectifs doit contribuer à la lutte contre la pollution lumineuse. L'intensité lumineuse doit pouvoir être modulée, l'éclairage public doit pouvoir être éteint une partie de la nuit ».



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Créer un bâtiment contemporain et performant dans un secteur protégé

La maison du Parc a été conçue pour être une vitrine du territoire et des actions menées par le Parc naturel régional.

L'utilisation de matériaux durables et locaux : le bois pour l'ossature et les parements de façade, le grès de Fontainebleau, le chanvre pour l'isolation, etc.

Bâtiment très basse consommation, la réflexion sur les économies d'énergie a été poussée au maximum : une ventilation naturelle, un mur à inertie thermique en terre crue, une parfaite étanchéité à l'air, une enveloppe très isolante.

Les espaces extérieurs sont également à l'image du territoire (plantation d'espèces locales) et la mare permet de récolter les eaux pluviales sans rejet dans les réseaux de la ville.

Autant d'idées qui peuvent être reprises pour l'aménagement d'éco-quartiers ruraux dans les Communes du Gâtinais...



POURQUOI ?

Les documents d'urbanisme se contentent souvent de gérer la question de l'eau par une approche technique (rejets, canalisation...). Or, les milieux humides (rivières, marais, mares...) ont un rôle important dans la régulation des eaux, de leur qualité et de leur richesse biologique. Il est donc nécessaire de les prendre en compte en amont dans tout projet d'urbanisme et de les préserver.

Une fois ce travail effectué, il s'agira de limiter l'imperméabilisation des sols pour diminuer les risques de ruissellement, d'inondation et de pollution des milieux naturels.

À l'échelle du bâti ou lors de la conception d'un nouveau quartier, des dispositions techniques ou réglementaires peuvent permettre d'économiser la ressource en eau et de réduire la production des déchets à la source (contenir les coûts financiers très élevés de leur traitement et limiter l'impact sur l'environnement).

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

Avant de se projeter, réaliser un diagnostic précis des zones humides du territoire en s'appuyant sur les données existantes et sur la mémoire collective (inondations, remontées de nappes...). Cartographier les zones humides.

PADD

« Préserver durablement les ressources par une urbanisation responsable ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Rendre inconstructibles les zones humides** ou les secteurs soumis à du ruissellement d'eaux pluviales.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols**, par la rétention et l'infiltration à la parcelle.
- **Privilégier les techniques alternatives préventives de gestion des eaux** (mares, noues, fossés, bandes enherbées, boisement...) en maintenant et/ou réintroduisant le végétal dans les opérations d'aménagement en accompagnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales. L'objectif est le « rejet zéro » dans les réseaux.
- **Mettre en œuvre des dispositifs hydro-économiques dans le bâti** (robinets mousseurs, limiteurs de débit auto-régulés, chasses d'eau économiques, robinets mitigeurs thermostatiques, systèmes de recyclage des eaux de vaisselle, adaptés aux modes de vie et usages).
- **Récupérer et utiliser les eaux pluviales** pour l'arrosage, le nettoyage, les machines à laver, les toilettes...
- **Opter pour la gestion écologique des espaces communaux** (limitation de la pollution et de l'utilisation d'eau, économies financières...).
- **Utiliser des modes constructifs peu émetteurs de déchets** (chantiers secs, chantiers propres), réutiliser au maximum les matériaux présents sur le site, favoriser l'utilisation de matériaux écologiques comme le bois local, les fibres végétales (bois, chanvre), les matières recyclées (ouate de cellulose).
- **Intégrer le compostage et le tri des déchets** dans les aménagements par des espaces dédiés.

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- Le règlement du PLU peut par exemple mentionner : « les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération, le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné, le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain, ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire ».
- Dans le PLU, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, les Communes peuvent notamment encadrer les projets dans les dents creuses et les secteurs en extension (zones AU). Il est ainsi possible pour une Commune d'exiger que la gestion des eaux pluviales soit réalisée de manière alternative (noues ; mares...) afin de favoriser en particulier l'infiltration des eaux dans le sol.

UN EXEMPLE DE PLU

Suite à une étude menée par le Parc, le **PLU de Mondeville** fait figurer sur le plan de zonage les principaux axes d'écoulement des eaux pluviales sur le plateau et dans le village.

Le règlement stipule que « compte tenu du risque d'inondation par ruissellement : sont interdites sur une distance de 15 m de part et

d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et porte de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau du sol pourra être conseillée ».



UN EXEMPLE DANS LE PARC

La gestion alternative des eaux pluviales

À Bouray-sur-Juine, un lotissement a été créé avec une attention particulière sur la gestion de l'eau.

Plusieurs Communes du Parc sont soumises à des problèmes de gestion des eaux pluviales. Les pratiques agricoles, la disparition de boisements ou de haies, le manque d'entretien de certains ouvrages et le recours systématique de procédés de gestion des eaux non durables en sont la cause.

Certains lotissements commencent à intégrer ces questions et proposent une gestion sans rejet d'eaux pluviales dans les réseaux collecteurs. Cela passe par des techniques douces basées sur la création de fossés, de noues voire de mares permettant de gérer les eaux.



COMMENT FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET LE DÉPLACEMENT DES ESPÈCES ?

POURQUOI ?

Lorsqu'on parle d'espaces naturels et de biodiversité, on a tendance à penser d'abord aux milieux les plus riches en faune et flore : les cœurs de nature comme la forêt, les cours d'eau...

Mais pour garantir le maintien des habitats les plus riches et remarquables, il est nécessaire de s'intéresser aussi aux espaces de biodiversité dits ordinaires (espaces tampon ou relais comme des haies ou des fossés, des vergers...)

Les choix d'urbanisation peuvent parfois aller dans le sens de leur destruction, rompant ainsi les continuités écologiques (les trames vertes et bleues) qui permettent aux espèces de communiquer, se déplacer, se reproduire, s'alimenter...

En complément de la protection et pour augmenter la capacité d'accueil de la faune et de la flore au sein même des espaces urbanisés, les Communes ont la possibilité de favoriser la biodiversité au sein des villes et villages, par exemple les jardins, les vergers, les potagers, les mares de village, les fossés en les protégeant et en favorisant leur gestion écologique (zéro pesticide).

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- Bien connaître les espaces et les milieux qui accueillent (ou peuvent accueillir) la biodiversité : cela passe par un recensement écologique des secteurs les plus riches (marais, bois, pelouses sèches...) et des éléments plus ordinaires et plus fragmentés (vergers, mares, alignements d'arbres...). C'est pourquoi le Parc a réalisé les volets environnement des atlas communaux.

PADD

« Concilier développement et respect de la biodiversité ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Protéger les connections entre ces milieux**, les fameuses **continuités écologiques ou encore trames vertes et bleues** : par exemple, entre deux boisements, les continuités sont-elles fonctionnelles ou rompues (route, clôtures infranchissables...) ? Y a-t-il des zones à urbaniser ou des projets d'infrastructures qui pourraient compromettre ces liaisons biologiques ?
- **Protéger et développer les corridors en milieu urbanisé** (bande d'inconstructibilité de 10 m de chaque côté des berges de cours d'eau, chemins ruraux, bas-côtés des voies, jardins, potagers, vergers...).
- **Proposer des notices de gestion** de certains milieux dans les annexes du PLU (comment restaurer une mare ou une mouillère par exemple).
- **Lors d'une nouvelle opération d'urbanisme**, il est possible via une OAP de prévoir de maintenir les vergers ou replanter des fruitiers, limiter les entraves à la circulation de la petite faune (clôtures perméables, position des voies) et créer des abris pour la faune (murs en pierre, nichoirs, mares...). **Les futurs habitants pourront également être sensibilisés et agir en faveur de l'environnement** : tontes tardives, cultiver sans avoir recours aux produits phytosanitaires, haies plantées avec des espèces locales, clôtures perméables...

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- Les PLU peuvent déterminer des **Espaces Boisés Classés (EBC)** pour les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements et il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans le PLU, la Commune peut « **fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et aux continuités écologiques** ».

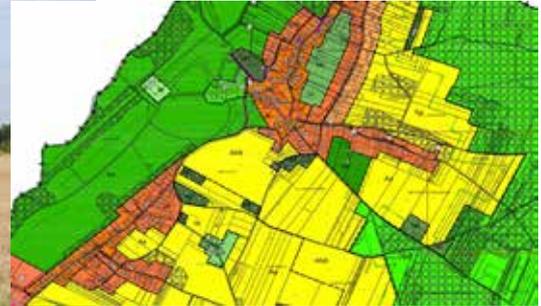
UN EXEMPLE DE PLU

En collaboration avec les Communes de la vallée de la Juine, le Parc a lancé un projet expérimental d'intégration des continuités écologiques dans les PLU. Des études de terrain ont été réalisées afin de déterminer finement les continuités (ou ruptures) à l'échelle cadastrale.

Les résultats de ces études ont été intégrés aux **PLU d'Auvers-Saint-Georges, Chamarrande et Janville-sur-Juine** par des zonages

spécifiques (zones Atvb et Ntvb / tvb pour trames vertes et bleues) avec des règlements encadrant strictement leur constructibilité afin d'éviter que l'urbanisation vienne rompre ces zones de passage d'animaux par exemple.

Les clôtures ont été réglementées afin qu'elles soient franchissables et perméables. Depuis, de nombreux PLU ont adopté cette méthode.



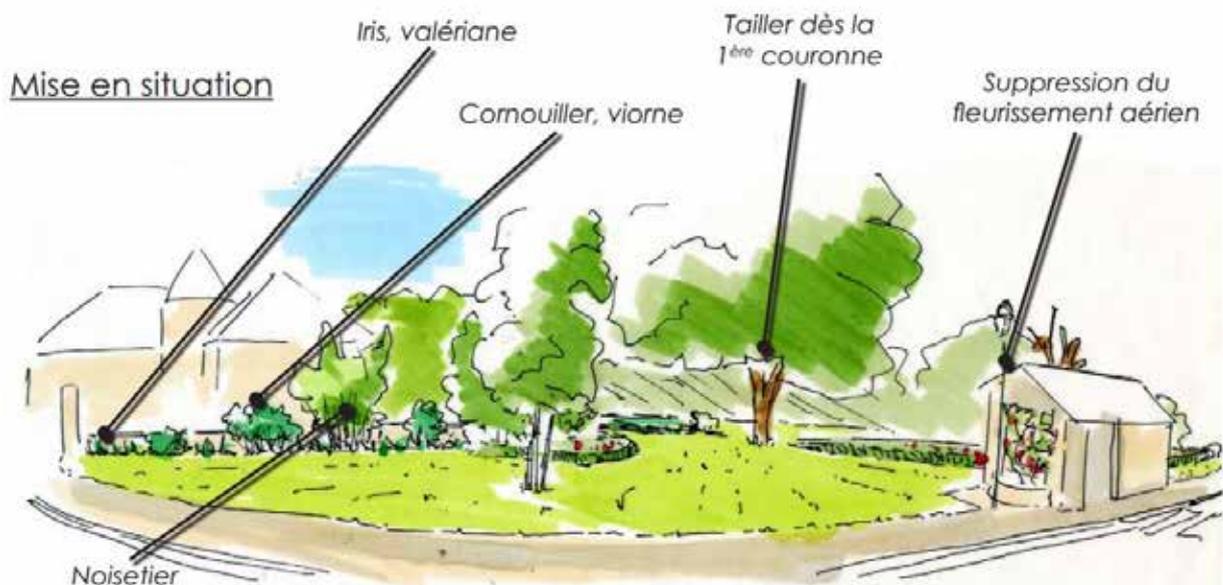
UN EXEMPLE DANS LE PARC

Valoriser une mare de village

La Commune de Villiers-en-Bière possède une mare située dans le coeur du village. Un chantier de restauration en partenariat avec le Parc et la Commune a été mené.

La Commune souhaite faire évoluer cet espace en un lieu de sensibilisation à la biodiversité et aux questions environnementales. Le projet consiste à rendre la mare attrayante et visible depuis la placette, en utilisant au maximum les potentialités du site, optimiser la gestion de cet espace et étendre le principe jusqu'à la placette, installer du mobilier pour accueillir et informer les promeneurs sur le fonctionnement de la mare, la gestion différenciée, l'hôtel à insectes etc.

Le Parc a développé un concept de « banc refuge » : créer du mobilier à double usage pour l'accueil du public et de la faune en même temps. Le banc est creux pour être comblé par du tout-venant. Ce tas de pierre débordant du banc pour accueillir des crapauds ainsi que beaucoup d'autres espèces vivant dans des cavités (insectes...).



Améliorer notre cadre de vie tout en favorisant le développement économique

CONSTATS

Les choix d'urbanisation ont des conséquences multiples sur notre façon de vivre. Par exemple, plus le lieu de travail est éloigné du domicile, des lieux de détente, de commerce ou de services du domicile, plus les besoins en déplacements sont multiples et plus les temps de transport augmentent (au détriment du temps libre de chacun).

De même, les choix d'urbanisme qui implantent les nouvelles zones d'activités hors des bourgs et villages, ne favorisent pas la pérennité des activités locales (commerces de proximité ou les petites entreprises locales).

Les espaces agricoles et forestiers sont souvent vus comme des lieux de loisir ou de détente. Ils sont aussi des espaces supports d'activités économiques locales, producteurs d'emplois et de richesses.



QUESTIONS À SE POSER DANS NOS DÉMARCHES D'URBANISME :

Comment conforter la vitalité de nos bourgs et villages ?

Comment pérenniser l'agriculture ?

Comment valoriser les forêts ?

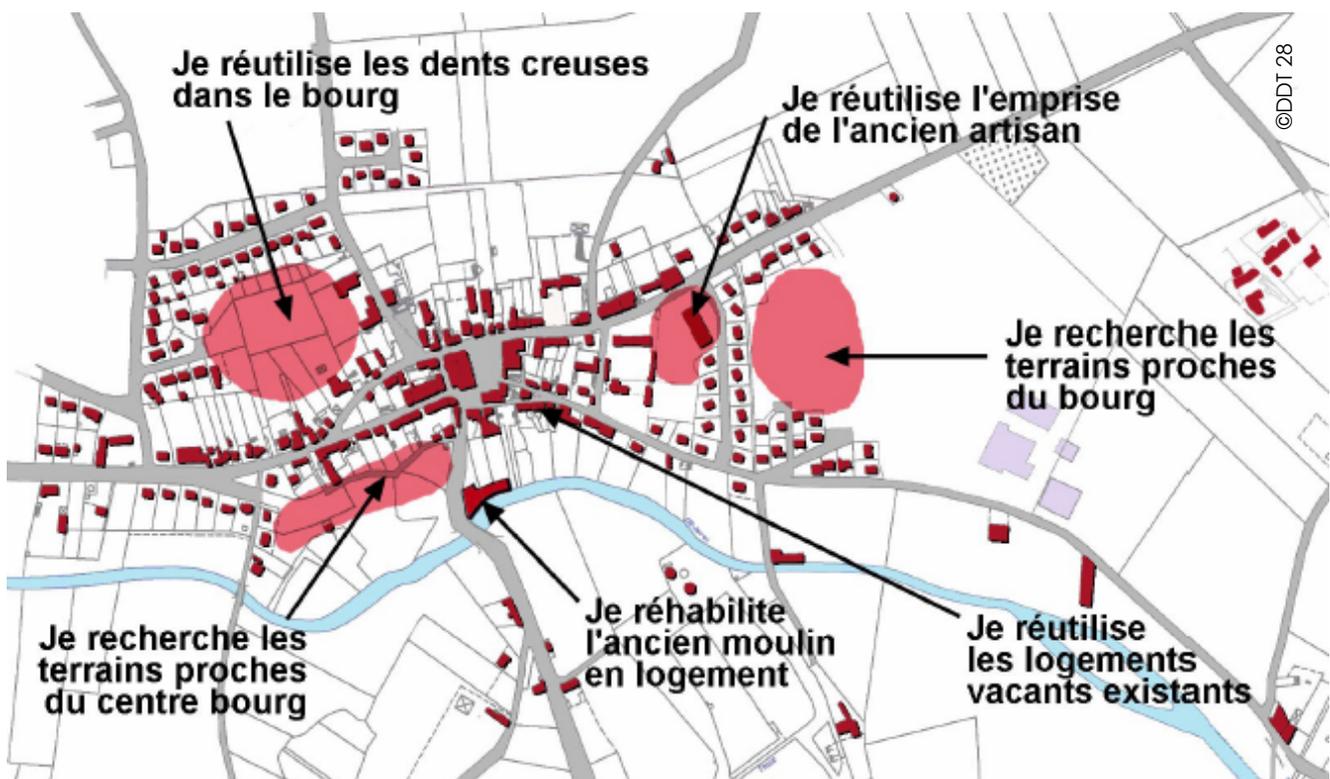
CHIFFRES, TENDANCES, ALTERNATIVES

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

Les espaces agricoles sont soumis à la plus forte pression de l'urbanisation : chaque année des dizaines de milliers d'hectares d'espaces agricoles disparaissent, menaçant à terme la productivité alimentaire.

La valeur des terres rendues constructibles est démultipliée (par quatorze en Creuse et jusqu'à 300 en Ile-de-France).

L'urbanisation incontrôlée menace les services rendus par la nature : production de nourriture, de matières premières, épuration des eaux, protection contre les inondations, régulation du climat et stockage du carbone, loisirs et détente...



POURQUOI ?

Les villages souffrent parfois d'un manque de vitalité, que ce soit dans les centres-bourgs ou dans les secteurs plus résidentiels. Il est donc important que les choix d'urbanisation aillent dans le sens du renforcement des centres, notamment en évitant l'installation de commerces ou services en périphérie. Des actions peuvent être engagées pour renforcer les commerces et services de proximité, réduire les déplacements et *in fine* **rapprocher les zones d'habitat des centres-bourgs**.

Un autre levier consiste à **renforcer la diversité des fonctions (logements, commerces, services...) dans tout projet**. En effet, les documents d'urbanisme proposent trop souvent des secteurs soit résidentiels, soit d'activités, soit d'équipements sans prévoir la mixité des fonctions. Cette logique renforce aussi le souhait des habitants de pouvoir se déplacer le plus possible à pied et sur de courtes distances.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **Identifier les lieux de vie** (centre-bourg, places, autour des gares...) et **privilégier ces secteurs pour les nouvelles constructions** à prévoir. Réaliser un diagnostic foncier : identifier et caractériser les bâtiments vacants ou à reconverter, les parcelles non bâties se situant dans ou proche du centre.

PADD

« Dynamiser le centre-bourg en y regroupant les principales fonctions (habitat, activités, équipements... »).

Pièces réglementaires du PLU

- Permettre **une bonne mixité des fonctions** dans la plupart des secteurs de la Commune (éviter les zones où seul l'habitat est autorisé).
- Permettre l'installation de commerces ou artisans en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.
- **Éviter la création de nouvelles zones d'activités à l'écart des bourgs** (intégrer les activités au tissu urbain existant ou à proximité si elles induisent des nuisances).
- **Investir dans l'aménagement des espaces publics** pour accompagner et valoriser l'attractivité des commerces et services existants et permettre aux habitants d'y accéder de manière aisée (à pied, à vélo...).

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- Dans son PLU, la Commune peut identifier et protéger des **linéaires commerciaux** (par exemple une rue ou une place avec des commerces) pour lesquels les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée sera interdite.
- La Commune peut utiliser le droit de préemption commerciale pour les fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux.
- Afin de limiter les zones purement dédiées à l'habitat ou à l'activité, le règlement du PLU peut autoriser jusqu'à 9 catégories de constructions : bureaux, commerces, artisanat...

UN EXEMPLE DE PLU

La Commune de Maisse est un des pôles structurants du Parc.

Afin de pérenniser les commerces locaux situés en centre bourg, le **PLU de Maisse** fait figurer sur le plan de zonage les locaux commerciaux et le règlement stipule que « le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée au profit d'autres occupations pour les constructions repérées au plan de zonage par un liseré rouge ».



--- Commerces en rez-de-chaussée à maintenir

UN EXEMPLE DANS LE PARC

Réhabiliter le bâti ancien en cœur de bourg et création de commerces

À Moigny-sur-École, des logements communaux et deux commerces ont été créés par la Commune.

D'abord une épicerie multi-services et un café-restaurant en face de l'église, dont la Commune s'est rendue propriétaire et qui fonctionne en gérance. Les bâtiments ont été rachetés avec un droit de préemption urbain et des aides publiques.

Deux logements ont été créés à l'étage et accueillent un agent communal et un commerçant. La Commune a donc pris en charge la réhabilitation des bâtiments qu'elle a ensuite mis en location.

Plus tard, la Commune a acquis une ancienne ferme de village et l'a réhabilitée en médiathèque.

Cela constitue un nouveau lieu de convivialité en plein cœur de village et a permis de créer un emploi. Des logements locatifs ont également été créés dans l'ancien presbytère, le tout dans le respect de l'identité communale.



POURQUOI ?

Le secteur agricole est une des premières ressources économiques du Gâtinais français, avec des grandes cultures mais également des cultures plus spécialisées (cresson, miel, safran...) ainsi que quelques élevages. Les terres agricoles représentent plus de la moitié des surfaces du Parc (55 %) ce qui en fait un enjeu majeur. Ces espaces sont le support de **l'activité économique** mais ils remplissent d'autres fonctions. Ils participent, par exemple, à l'identité du territoire et sont une des composantes de ses paysages : plateaux agricoles ou buttes cultivées offrant des perspectives lointaines, plaines maraîchères offrant des variations de couleurs en fonction des cultures et des saisons, vallons en rebords de coteaux boisés, paysages typiques des cressonnières, etc.

La qualité et le maintien des espaces agricoles jouent aussi un rôle **en faveur de la biodiversité** (espaces de transition entre les bois, zones de nidification de certains oiseaux, corridors écologiques...).

Enfin, ces espaces ont aussi **une valeur culturelle** : la plaine de l'Angélus peinte par Millet par exemple.

Les zones agricoles sont souvent considérées comme de simples réserves foncières dans les PLU et sont soumises à de fortes pressions urbaines, à l'étalement des villes et villages et au mitage (constructions isolées, routes, carrières...). Pourtant, **il s'agit d'espaces qui sont nécessaires pour notre autonomie alimentaire mais également pour la lutte contre le réchauffement climatique** (les zones agricoles contribuent aussi à stocker le carbone). Ils sont aussi le support de nouvelles activités, **en particulier la filière chanvre** initiée par le Parc et ses partenaires.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **Élaborer un diagnostic agricole** comprenant une analyse de la valeur agronomique, une concertation des agriculteurs pour connaître les projets à moyen-long terme de développement ou d'installation, un relevé des points de blocage et des difficultés de circulation des engins agricoles.
- **Croiser ces données avec les enjeux liés à la préservation des paysages, les secteurs d'intérêt écologique et les continuités** (trames vertes et bleues) qui concernent les zones agricoles ou encore les enjeux culturels par exemple.

PADD

« Maintenir les espaces agricoles, matière première de l'activité agricole ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Mettre en place la différenciation des zones Agricoles** : le zonage du PLU peut déterminer des zones A « constructibles » pour les installations nécessaires à l'exploitation agricole et des zones inconstructibles A « paysage » ou A « TVB » pour les espaces agricoles présentant des enjeux spécifiques (ces espaces pourront être cultivés mais la construction d'un hangar par exemple ne sera pas possible ou l'édification de clôtures sera encadrée pour qu'elles soient perméables à la faune).
- **Le PLU peut prévoir d'identifier les bâtiments agricoles susceptibles de connaître un changement de destination** dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (diversification pour l'hébergement touristique par exemple).

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- **Le PLU « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».**
- **Il est possible de recourir aux Zones agricoles protégées (ZAP) et aux périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).**

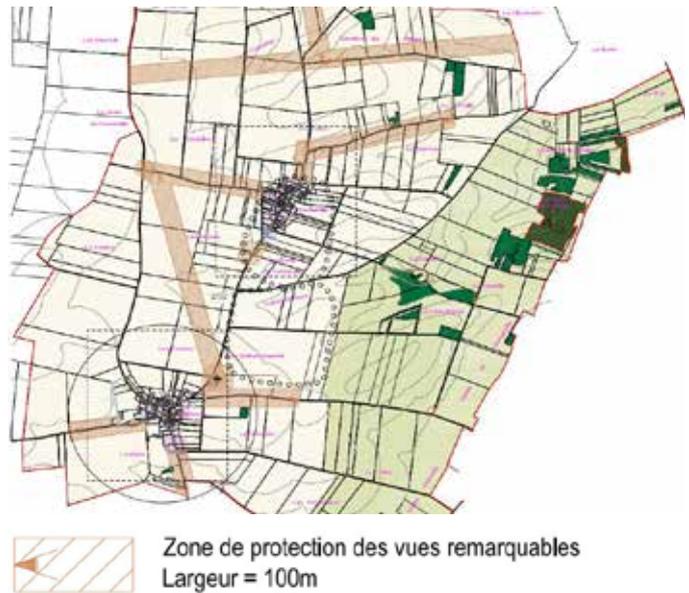
UN EXEMPLE DE PLU

Plusieurs Communes du Parc ont choisi de maintenir les surfaces et les activités agricoles tout en prenant en compte les questions de paysage et d'environnement.

Ainsi, certaines parties du territoire sont inconstructibles, y compris pour les bâtiments agricoles.

D'autres secteurs moins sensibles permettront en revanche d'accueillir de nouveaux bâtiments.

C'est le cas du **PLU de Maisse** (zones A paysage) ou du **PLU de Brouy** qui identifie des cônes de vue paysagers à respecter (inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre des zones de protection des vues remarquables identifiées dans l'atlas communal réalisé par le Parc).



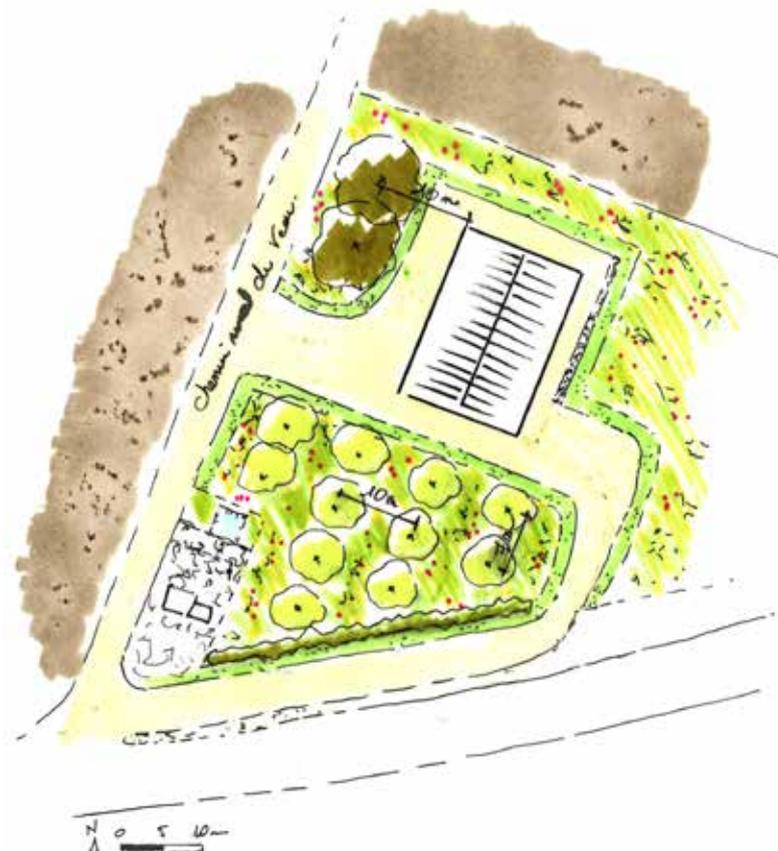
UN EXEMPLE DANS LE PARC

Intégrer les nouvelles constructions en espaces agricoles

Le Parc conseille et accompagne les exploitants dans leurs projets.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est parfois une nécessité pour le développement des activités. Le Parc conseille les agriculteurs et les Communes pour le choix du site le plus approprié et plus précisément pour l'intégration des bâtiments.

Les formes, les couleurs, les détails (portes, portails, cuves...), proposition de clôtures et aménagement paysager sont autant de facteurs qui permettent une bonne intégration de ces bâtiments dans les paysages du Gâtinais français.



POURQUOI ?

Les espaces boisés occupent environ 33% de la surface du Parc naturel du Gâtinais français. Les forêts participent depuis longtemps à la renommée du territoire et à son identité : à partir du milieu du XIX^e siècle, **la forêt du Gâtinais inspire de nombreux artistes**, à l'exemple de François Millet, Camille Corot ou encore Théodore Rousseau.

Elle a toujours été le support de nombreuses activités comme l'art rupestre, la chasse l'exploitation forestière, l'exploitation du grès, le tourisme, les activités sportives et de loisirs, etc.

À l'heure du réchauffement climatique, la forêt du Gâtinais est un des principaux puits de carbone de la région Ile de France et source de développement économique durable. En effet, avec la constitution de la filière bois énergie et bientôt la filière bois construction, les forêts gâtinaises offrent une réponse permettant de répondre aux enjeux climatiques par la valorisation de la biomasse forestière pour les besoins en énergie du territoire (plaquettes forestières pour les chaufferies bois installés dans plusieurs Communes et chez des particuliers). Il s'agit aussi de créer des emplois locaux non délocalisables.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **Élaborer un diagnostic transversal des espaces forestiers** afin de déterminer les secteurs à protéger de toute urbanisation (les espaces forestiers ont souvent été soumis au mitage par des constructions parfois illégales) et consulter les partenaires (ONF, CRPF, Parc...) et la profession.

PADD

« Préserver la forêt tout en permettant sa gestion durable et sa valorisation ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Reconnaître la valeur écologique, paysagère voire culturelle des forêts** et en utilisant les classements spécifiques en zone N du PLU et en Espace boisé classé (EBC). Ces dispositions n'entravent pas la gestion et l'exploitation des forêts.

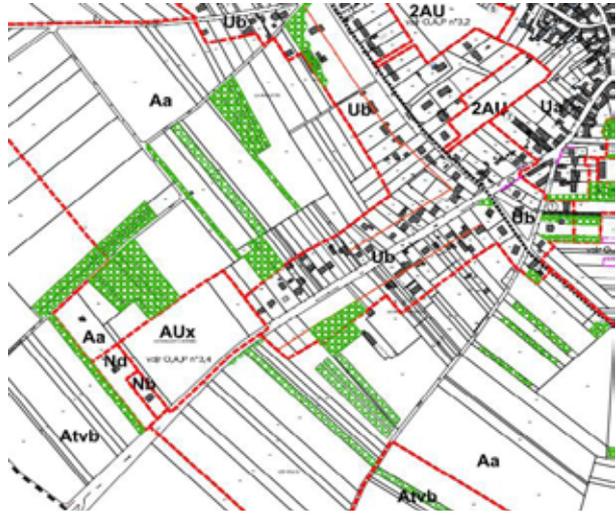
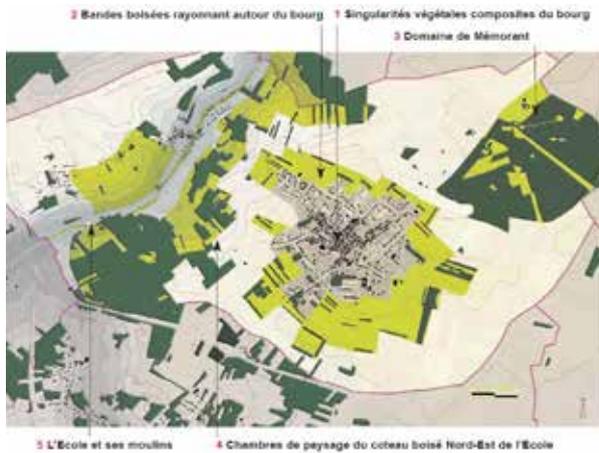
BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- Pour les forêts classées en « Espaces Boisés Classés » (EBC), les coupes de bois sont soumises à déclaration préalable. Toutefois, celle-ci n'est pas nécessaire, si un plan de gestion est agréé ou si l'opération entre dans l'une des catégories des coupes courantes dispensées d'autorisation par arrêté préfectoral.
- De plus, tout abattage ou nouvelle plantation dans le périmètre d'un site classé est soumis à autorisation et toute coupe autour d'un site inscrit doit être déclarée auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

UN EXEMPLE DE PLU

Perthes-en-Gâtinais possède de nombreux espaces boisés de qualité, notamment des massifs liés à des châteaux et des boisements liés à la rivière École (coteaux boisés aux hameaux de la Planche et du Montceau). Mais la Commune a surtout la particularité d'être entourée d'une ceinture de haies et

vergers qui ont une forte valeur paysagère et écologique. Le **PLU de Perthes-en-Gâtinais** a reconnu ces espaces et les a pris en compte sur le zonage et le règlement en les classant en espaces boisés classés (EBC) ou au titre de la Loi Paysage afin de pérenniser ces ressources dans le temps.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Gérer la forêt de manière durable

Les chantiers de débardage à Villiers-sous-Grès, sur le site du Rocher Saint-Étienne.

Le débardage à cheval permet la gestion des espaces naturels sensibles, de terrains accidentés et difficiles d'accès. Les sites ciblés sur la Commune de Villiers-sous-Grès, fragiles, difficiles d'accès et constitués de gros blocs de grès, ne permettent pas le passage d'engins pour la coupe comme pour le débardage des grumes. Afin de ne pas détériorer le milieu et de permettre la réouverture d'un chemin de randonnées, la traction animale était la seule solution aux travaux envisagés.

L'ensemble des travaux ont permis de sécuriser 3 secteurs forestiers de la Commune, tout en ayant une gestion écologique de la zone par la sélection des arbres à abattre, l'absence de tassement du sol et la mise en sécurité du chemin de randonnée.



D Ménager notre espace (plutôt que l'aménager) et renforcer son identité

CONSTATS

Chacun peut constater que notre environnement a considérablement évolué depuis plusieurs décennies, notamment les espaces ruraux ou péri-urbains : plus de routes, plus de zones d'activités, plus d'habitations, des entrées de ville où se multiplient enseignes et rond points, etc.

Cette forte consommation d'espace est souvent sous-estimée voire méconnue car elle se fait de façon très diffuse sur l'ensemble du territoire français, mais l'urgence d'agir est bien réelle.

Cette disparition par l'étalement urbain a des conséquences particulièrement dommageables sur les paysages qui se dégradent et se banalisent et l'identité des territoires et de la France.



QUESTIONS À SE POSER DANS NOS DÉMARCHES D'URBANISME :

Comment concilier développement et limitation de la consommation d'espace ?

Comment pérenniser et valoriser le patrimoine local via les démarches d'urbanisme ?

Comment conforter l'identité du territoire par nos projets d'aménagement ?

CHIFFRES, TENDANCES, ALTERNATIVES

Le phénomène dit d' « étalement urbain » est aujourd'hui décrié : les dernières études sur le sujet ont montré que tous les 7 ans, c'est l'équivalent de la superficie d'un département français qui est irréversiblement urbanisé (610 000 hectares). On consomme donc plus d'espace que prévu alors que les besoins (en logement par exemple) sont toujours insatisfaits.

En 2010, Xavier de Jarcy et Vincent Remy titraient dans Telerama « Comment la France est devenue moche », article montrant en quoi le modèle d'urbanisation français conduit à une perte d'identité.



COMMENT CONCILIER DÉVELOPPEMENT ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ?

POURQUOI ?

En France, le phénomène de consommation d'espace est très présent et a eu tendance ces dernières décennies à s'accroître. Même si les résultats sont plutôt bons sur le territoire du Parc, il n'en reste pas moins un enjeu majeur, en particulier pour les espaces agricoles qui sont soumis à l'étalement urbain.

Il est donc nécessaire que les espaces « vitaux » que sont les espaces agricoles et naturels soient préservés dans le temps et chaque Commune a une responsabilité forte dans ce domaine. C'est d'autant plus vrai que cet étalement va souvent de pair avec la banalisation des paysages (entrées de ville uniformisées), une dégradation de l'environnement (phénomènes d'urbanisations linéaires qui effacent les ruptures d'urbanisation qui existaient entre les villages) ou encore l'accentuation de notre dépendance à la voiture avec les inconvénients que cela implique (pollution, budget transport des ménages...).

Les Communes ont donc l'opportunité de **repenser leur urbanisation différemment**, en mettant plus l'accent sur un développement des villages sur eux même et ne recourir aux extensions que si nécessaire c'est indispensable.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

Il est nécessaire de faire un bilan de la consommation d'espace sur les 10 ou 15 dernières années. Ensuite, un diagnostic foncier permettra de connaître les potentialités de construction dans l'enveloppe urbaine existante (disponibilités foncières, bâties ou non : réhabilitation de bâti, corps de ferme, terrains non bâtis ou « dents creuses », friches artisanales...) et vérifier si elles peuvent répondre aux besoins de développement de la Commune.

PADD

« Répondre aux besoins communaux sans consommer d'espaces ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Protéger les espaces agricoles et naturels** par un zonage adapté (N ou A inconstructibles).
- **Rédiger un règlement** qui ne va pas à l'encontre de la densification des espaces déjà bâtis pour permettre leur évolution (règles de prospect, d'emprise au sol) Veiller toutefois à ce que cette densification reste acceptable et ne soit pas au détriment de l'identité rurale de la Commune : il est possible de protéger des espaces s'ils ont une valeur patrimoniale justifiée (vergers, potagers, vieux murs...).
- **Le règlement du PLU peut édicter des règles** favorisant des formes urbaines compactes et économes en énergie (petit collectif avec jardins partagés, maisons mitoyennes sans vis-à-vis...) qui s'intégreront bien dans le village : favoriser l'implantation des bâtiments à l'alignement de la rue (effets de rue et dégagement d'un espace jardin à l'arrière de la maison), favoriser la mitoyenneté ou imposer des implantations qui privilégient les apports solaires passifs (façades orientées au sud).
- Si nécessaire, **programmer des extensions urbaines modérées et de qualité** (localisation adaptée, proximité du cœur de bourg, en continuité avec le village, surface raisonnable, économes en énergie, prévoyant la gestion alternative de l'eau...) et les phaser dans le temps (le PLU peut prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU afin que les nouvelles constructions et les nouveaux équipements puissent être réalisés et absorbés progressivement).

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- Le PLU peut, « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une densité minimale de constructions ».
- Le code de l'urbanisme prévoit que : le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %.

UN EXEMPLE DE PLU

Avec le Parc, plusieurs Communes du territoire ont travaillé sur la question de la densification des quartiers pavillonnaires (méthode BIMBY ou construire sur une parcelle déjà bâtie). C'est le cas des **PLU de Bouray-sur-Juine et de Larchant**, qui ont choisi de ne plus étendre le village sur les terres agricoles mais au contraire d'encadrer le phénomène de division/construction des parcelles.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Densifier les centres bourgs tout en gardant l'identité du village

À Courances, de nouveaux logements ont été créés sans étalement urbain.

Le lotissement du Clos de la Grange à Courances a été réalisé dans une dent creuse du village, à proximité immédiate du centre ancien (église, mairie et école). En 2001, le Parc commençait à travailler sur les chartes paysagères et les atlas communaux et a décidé de répondre favorablement à la Commune pour l'accompagner sur ce projet.

Le lotissement est traversé par une rue (pas d'impasse), le centre est occupé par une placette, les constructions, en partie alignées sur la rue, sont conçues avec des matériaux et des teintes se mariant avec le bâti traditionnel, les clôtures sur rue sont toutes identiques (mur maçonné en pierres de pays) et sont plantées de vivaces à leur base à la manière des rues du village ancien (iris...).



COMMENT PÉRENNISER ET VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL VIA LES DÉMARCHES D'URBANISME ?

POURQUOI ?

Nous faisons souvent référence à notre patrimoine, synonyme **d'identité locale**, sans pour autant en avoir une connaissance précise et commune (le patrimoine peut revêtir différentes définitions en fonction des individus).

Pourtant, nombre de projets urbains sont conçus ou réalisés sans tenir compte de ce qui fait le patrimoine local : soit par destruction simple de ce patrimoine au profit de constructions ou soit par des constructions qui sont en décalage avec le patrimoine local (architecture pastiche ou en rupture de l'architecture vernaculaire).

Il est donc important, au moment de la réalisation du PLU, que les élus, en concertation avec les habitants, **définissent clairement ce qui fait le patrimoine de la Commune**. Cela peut concerner les éléments bâtis (architecture spécifique locale), des éléments de petit patrimoine mais également des éléments naturels ou bien encore du patrimoine immatériel (perceptions paysagères, mémoire locale...). **Plus on connaît ces éléments, plus il est possible de les préserver, d'assurer leur évolution voire de s'en inspirer pour les nouveaux projets.**

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **Le rapport de présentation doit identifier les éléments de patrimoine matériel**, les décrire (c'est-à-dire indiquer en quoi ils relèvent du patrimoine) et les localiser sur des plans. C'est l'occasion d'utiliser les chartes paysagères et les atlas communaux réalisés par le Parc qui repèrent bon nombre d'éléments de patrimoine (les corps de ferme, le patrimoine végétal comme les lignes de vergers, les arbres isolés...).
- **Des recherches bibliographiques sont nécessaires**, tout comme des repérages de terrain et la consultation des habitants (souvent force de proposition).

PADD

« Mieux connaître le patrimoine local pour le protéger, le transmettre et s'en inspirer ».

Pièces réglementaires du PLU

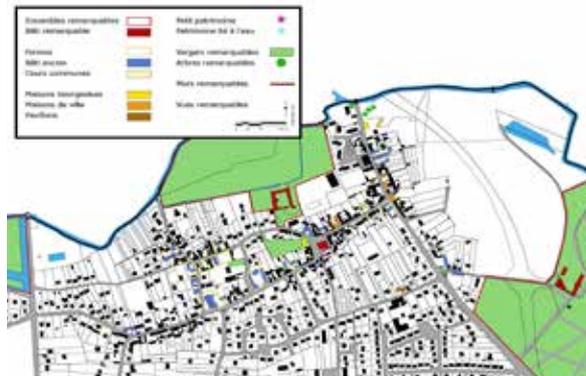
- **L'identification des éléments de patrimoine** (liste précise, un repérage cartographique fin, un descriptif de chaque élément) peuvent être repris dans les pièces réglementaires et accompagné de recommandations voire de prescriptions à respecter en cas de modification de ces éléments par un tiers.

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- **Dans le PLU, la Commune peut protéger certains boisements, haies, voire même un arbre remarquable qui aurait une valeur patrimoniale grade au classement en Espace Boisé Classé (EBC).**
- **Tout comme les lavoirs, les puits, les murs anciens en pierres, les mares, cônes de vue, arbres ... peuvent être protégés dans le PLU au titre de la Loi Paysage.**
- **Il est possible d'annexer au PLU le guide du Parc sur l'intégration du bâti ou encore les inventaires du patrimoine.**

UN EXEMPLE DE PLU

Les Communes du Parc recèlent d'un patrimoine riche et reconnu. Afin qu'il ne se perde dans le temps, il est important de le connaître et de l'inclure dans le PLU. Par exemple, **le PLU de Bouray-sur-Juine** comporte un cahier intitulé « éléments du patrimoine à protéger » qui liste et repère sur un plan tout ce qui constitue le patrimoine de la Commune, selon la classification suivante : bâtis remarquables, fermes, bâti en cour commune, maisons bourgeoises, maisons de ville, pavillons du début du 20^{ème} siècle, patrimoine lié à l'eau, patrimoine naturel et végétal, murs remarquables, vues remarquables, réseau de chemins.



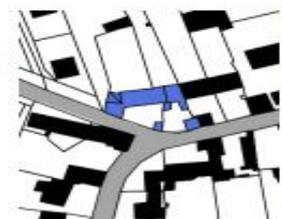
Ainsi, en plus du patrimoine bâti, il est possible d'identifier et de protéger le patrimoine végétal ou paysager des Communes.



Parcelles : Feuille B1 n°300 et 301.

Zone PLU : Zone Ua.

Remarques : protection des murs.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Connaître et valoriser le patrimoine bâti

Le Parc du Gâtinais français a lancé en 2014 l'inventaire du patrimoine bâti de son territoire.

Cette opération vise à recenser, étudier et faire connaître le bâti d'intérêt patrimonial qu'il soit public ou privé, civil ou religieux, discret ou connu, de l'époque médiévale aux années 1950.

La méthode d'inventaire se décline en plusieurs étapes : recherche documentaire, recueil de la mémoire orale des habitants, identification et description du bâti ancien sur le terrain, recherches aux archives, valorisation de l'inventaire (restitution publique, note de synthèse et animations scolaires). Les connaissances acquises dans le cadre de cet inventaire doivent la mise en place d'actions en matière d'urbanisme, de protection, de restauration, d'animation et de valorisation du patrimoine bâti rural.

Les premières Communes ayant bénéficié de cet inventaire sont : Guigneville-sur-Essonne, Saint-Sauveur-sur-École, Boissy-aux-Cailles, Chamarande, Videlles, Guercheville et Bouray-sur-Juine.



COMMENT CONFORTER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE PAR NOS PROJETS D'AMÉNAGEMENT ?

POURQUOI ?

Les villages du Gâtinais français présentent une identité reconnue, notamment les secteurs anciens où **l'architecture locale présente des spécificités marquées** : les formes du bâti, les matériaux locaux utilisés notamment le grès, les implantations majoritairement à l'alignement, les proportions entre façades et toitures, etc.).

Pourtant, le territoire du Parc n'échappe pas totalement à la création d'aménagements urbains (espaces publics ou constructions privées) qui s'inspirent peu des spécificités locales. Ces aménagements conduisent parfois à banaliser certaines parties des villages par l'utilisation de matériaux ou revêtements non locaux, peu durables ou des conceptions qui sont en trop fort décalage avec ce qui fait l'identité du Gâtinais.

La question d'une architecture et d'aménagements contemporains, répondant aux besoins actuels mais tout en étant en lien avec le territoire et ses spécificités, est un réel enjeu qui peut être traité dans un PLU.

COMMENT ?

Diagnostic du PLU

- **S'appuyer sur les atlas communaux** pour définir ce qui fait le patrimoine de la Commune (tenir compte de l'existant et définir le « génie du lieu ») pour des projets qui préserveront et valoriseront au mieux les éléments identitaires de la Commune.

PADD

« Favoriser des aménagements et une architecture en lien avec les ressources et les savoirs faire locaux ».

Pièces réglementaires du PLU

- **Dans le cadre d'opérations nouvelles (lotissements, zones d'activités...), il est nécessaire de bien analyser les caractéristiques du site d'implantation et ses environs** : existe-t-il des boisements, une ligne de vergers, un fossé ou une mare, une belle vue sur le clocher de l'église, un sentier ou d'autres éléments devant être préservé ou pouvant être intégrés à l'aménagement.
- **S'inscrire dans la continuité de la trame urbaine existante** et respecter les morphologies architecturales des Communes pour créer de nouvelles formes urbaines et architecturales qui soient à la fois contemporaines (matériaux, techniques...) et identitaires en faisant le lien avec les caractéristiques traditionnelles du bâti Gâtinais.
- **Pour les nouveaux bâtiments, il est possible de réglementer leur aspect** : il est primordial d'imposer un socle commun de règles dans le règlement du PLU ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de retrouver certaines caractéristiques du bâti traditionnel local (implantation, formes, volume, matériaux, coloration, plantation d'essences locales...) mais permettant aussi l'innovation architecturale et technique (panneaux solaires intégrés...) si cela ne porte pas atteinte aux paysages environnants.
- **Gérer les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles** pour continuer à bénéficier de silhouettes de village de qualité qui font l'identité du territoire. Inscrire au PLU des principes de traitement des limites d'un nouveau projet d'urbanisme avec les espaces situés autour (surtout s'ils sont agricoles) : obligation de planter une ligne de vergers, de prévoir un chemin piéton, etc. Certains outils comme l'emplacement réservé sont adaptés.

BOÎTE À OUTILS «URBANISME»

- Les OAP permettent sur certains secteurs de la Commune de préciser (voire de dessiner) les règles permettant de préserver les éléments identitaires lors des projets d'aménagement.
- Les OAP peuvent être générales (et non affectées sur un secteur précis) et concerner des éléments identitaires comme les chemins ruraux.

UN EXEMPLE DE PLU

Lors de l'élaboration du **PLU de Baulne**, plusieurs corps de ferme ont été identifiés afin d'être reconvertis et d'accueillir de nouvelles fonctions (habitat, équipements communaux...).

Compte-tenu de la grande qualité de ces espaces bâtis, le Parc a procédé à leur analyse (description du bâti, identification des atouts et contraintes et des ensembles à conserver). Ce travail, assorti de recommandations a été intégré aux OAP afin de permettre une transformation de ces ensembles bâtis respectueuse de leur identité.



UN EXEMPLE DANS LE PARC

Intégrer les nouvelles constructions

Le Parc conseille et accompagne les habitants dans leurs projets.

L'implantation de nouvelles constructions au sein des villages ou en périphérie nécessite une analyse du site et des réponses spécifiques pour garantir une bonne intégration. Le Parc conseille les habitants et les Communes pour l'intégration des bâtiments (formes, couleurs, clôtures et aménagements paysagers).





INNOVATION

DES COMMUNES EXPÉRIMENTENT L'URBANISME DURABLE AVEC LE PARC



©OPH 77

A Les Communes innovent avec le Parc

L'APPEL À PROJET « URBANISME DURABLE »

Depuis plusieurs années, le Parc organise un appel à projets auprès des Communes pour identifier des sites d'expérimentation permettant la réalisation de projets d'urbanisme durable.

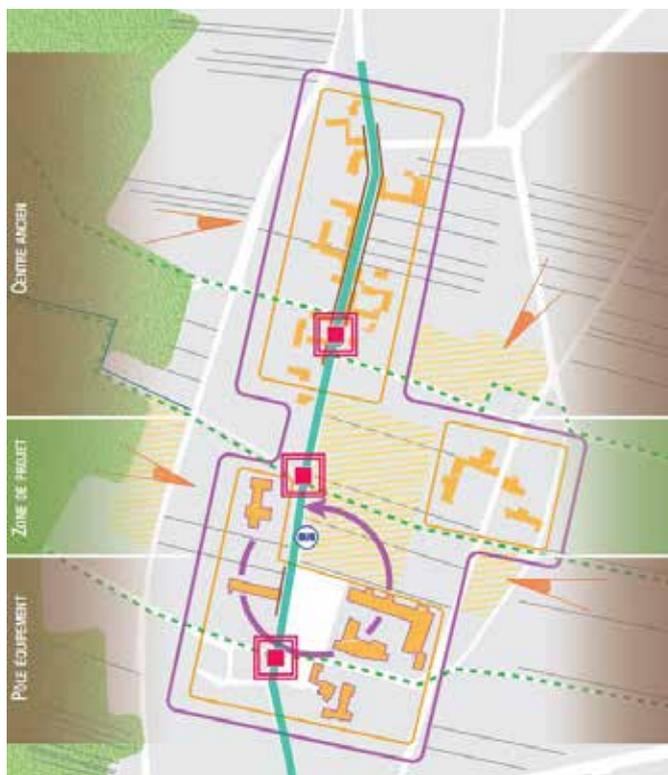
Un jury, composé d'élus et de partenaires du Parc (Conseil Régional, Conseil Départementaux, DDT, CAUE...) analyse les candidatures et détermine quels sites sont lauréats. Le choix des Communes s'est fait par rapport à la capacité des sites proposés à préfigurer des aménagements de qualité allant dans le sens d'un urbanisme durable : dans le but de limiter la consommation d'espace, les sites de renouvellement urbain ont été préférés aux sites en extension urbaine.

8 Communes ont pu participer à cette expérimentation depuis 2010 :

- Maisse
- Janville-sur-Juine
- Ury
- Saint-Fargeau-Ponthierry
- Châtenoy
- Bouray-sur-Juine
- Arbonne-la-Forêt
- Champueil

UNE MÉTHODE PARTICIPATIVE

Une fois les sites choisis, le Parc a travaillé avec des prestataires (urbanistes, architectes et paysagistes), à l'élaboration d'une méthode et à la réalisation des études sur chaque Commune.



La phase de diagnostic consiste à se rendre sur les lieux, avec les élus et les partenaires, afin d'en dégager les principales caractéristiques par l'observation et la discussion. Cette phase a permis de comprendre le contexte et les enjeux de chaque site.

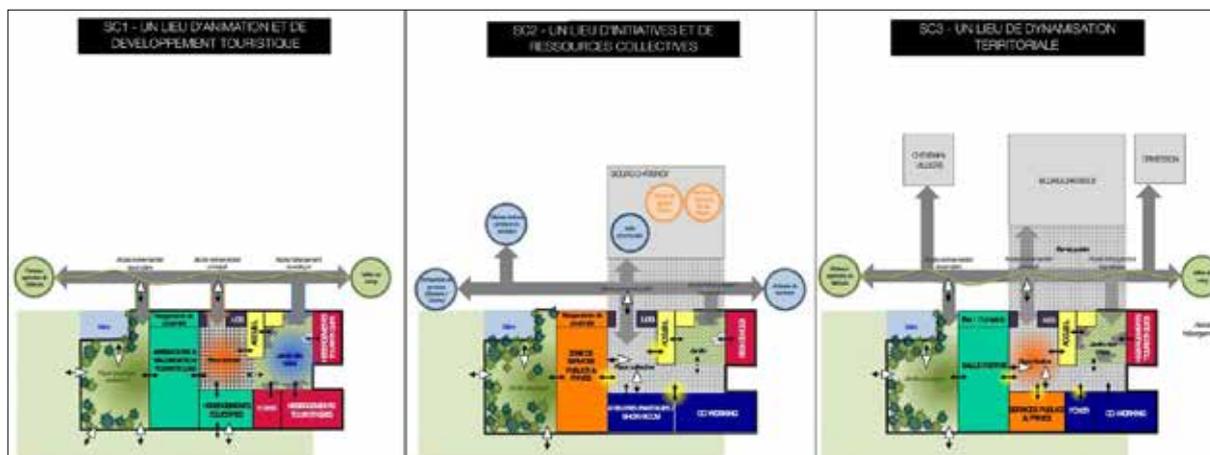
Elle se traduit par l'élaboration d'un état des lieux présentant :

- des données de cadrage (démographie, logements, transports...)
- une analyse paysagère, architecturale, urbaine et environnementale
- les sites et les projets envisagés ont été passés au crible d'une série de fiches thématiques (cadre de vie, mobilité, diversité sociale et mixité des fonctions, environnement, économie du projet...)

Une présentation de ce diagnostic a été faite en mairie (en présence des partenaires du Parc) afin de partager l'analyse : un « programme d'intentions initial » a été conjointement défini à cette occasion et sur chaque site.

Forts de ce diagnostic partagé, la deuxième phase correspondant aux scénarios a permis d'imaginer divers projets selon diverses hypothèses. Chaque scénario a fait l'objet d'une approche atouts / inconvénients et d'évaluations chiffrées.

Ce travail d'imagination de scénarios a permis à chacun de s'exprimer, de discuter sur les hypothèses, de vérifier les écarts éventuels avec le projet de départ (programme d'intentions initial). Les différentes réunions et les simulations graphiques et chiffrées ont permis de se mettre d'accord sur un projet.



La dernière phase intitulée **esquisse pré-opérationnelle**, consiste à approfondir le scénario retenu avec un plan masse d'opération (répartition des fonctions, tailles et types de logements...), des coupes et dessins de façades, des perspectives 3D, un chiffrage des surfaces, une estimation sommaire des coûts d'investissement, des propositions pour le montage opérationnel et la méthode d'aménagement.

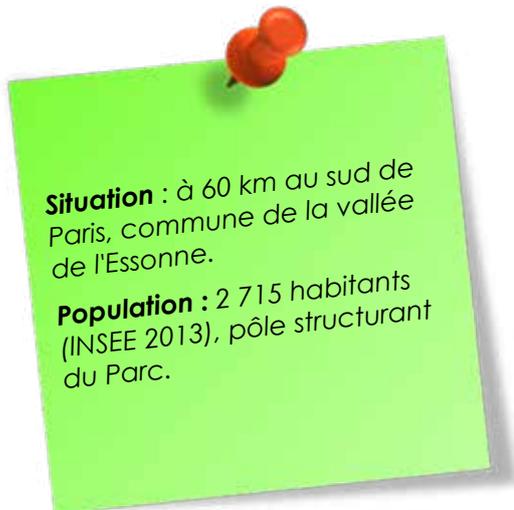


Dès le diagnostic, un **système d'auto-évaluation a été mis en place via une grille d'analyse du projet**. Elle a permis de vérifier en continu l'avancement des projets et leur adéquation avec les principes d'urbanisme durable. Cela a mis en lumière les apports faits au fur et à mesure de l'avancée des réflexions ou parfois les reculs consentis selon les arbitrages. Cette démarche d'évaluation en continu, voulue par le Parc a pour but de laisser des traces des évolutions successives des projets. La concertation avec les habitants a également été incluse dans ces études : à chaque étape (diagnostic, scénarios, esquisses..) des ateliers participatifs ou des balades urbaines ont été organisées afin d'associer les habitants de chaque village à la conception des projets.

Les pages qui suivent constituent un retour d'expériences et synthétisent les réflexions menées sur les sites lauréats des appels à projets « urbanisme durable », notamment de façon à ce que cette expérience soit transférée et pourquoi pas impulser d'autres projets d'urbanisme durable.

Commune de Maisse

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

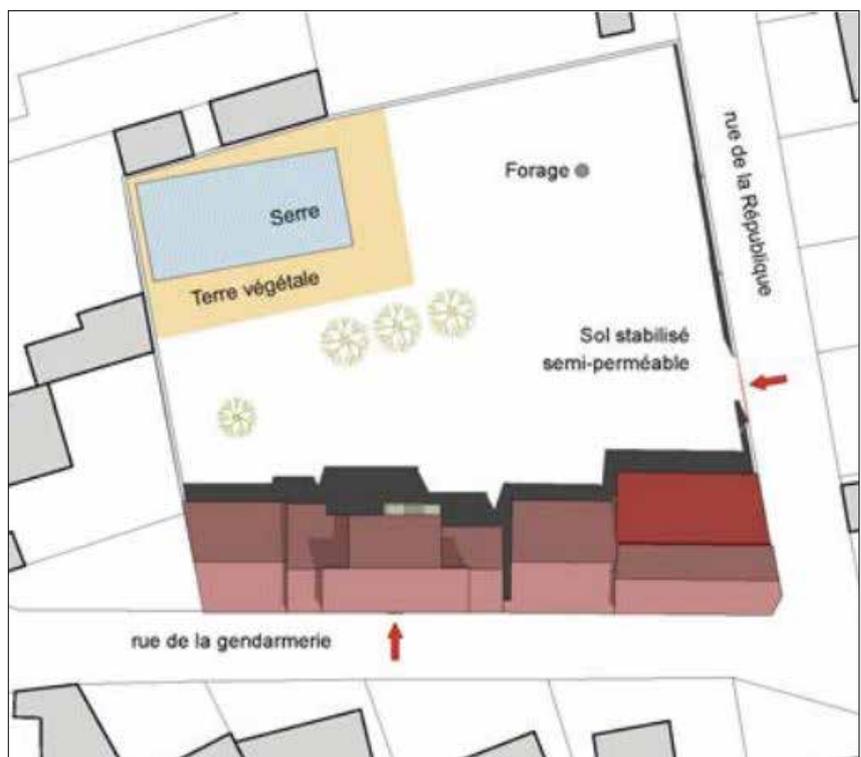


PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

La Commune a proposé le site de l'ancienne gendarmerie, dont elle est propriétaire. La gendarmerie s'inscrit au cœur du tissu urbain de Maisse, en zone constructible au POS. Il s'agit d'un site d'arrière-centre (en limite sud des anciens remparts de la ville médiévale) qui se trouve dans un quartier résidentiel. Sa proximité immédiate de la rue principale (commerces et services, équipements...) est favorable à des déplacements à pied ou à vélo pour les futurs habitants. La gare RER se situe à quelques 500 mètres (une piste cyclable a été aménagée pour y accéder) et un sentier de grande randonnée passe devant le site (espaces naturels à proximité : marais, cressonnières, bords de l'Essonne).

L'ancienne gendarmerie marque la limite sud et de hauts murs viennent la prolonger sur les 4 côtés de l'îlot.

Les bâtiments datent de l'entre-deux guerres (murs en moellons, tuiles mécaniques, planchers et charpentes en bois). Ils sont de bonne qualité et sont en parfait état d'entretien. La gendarmerie fait partie de l'histoire de Maisse et de son patrimoine, méritant ainsi d'être conservée. La parcelle non bâtie peut accueillir d'autres constructions.



Les éléments clé du site

- Un terrain de 2 971 m² dont 641 m² bâtis
- Une propriété communale en cœur de ville

LE PROJET RETENU

Le projet confirme le choix important de départ d'une conservation du bâti existant rue de la gendarmerie.

Les murs en pierre sont également conservés et quelques percements sont prévus pour que l'îlot puisse être traversé par les piétons.

L'aménagement de la parcelle ménage des possibilités d'évolutions futures : ouverture possible vers les terrains situés au nord.

Les circulations internes seront sans voiture : les véhicules seront cantonnées en limite est de l'opération.

Les espaces de convivialité et de rencontre sont bien représentés avec une cour commune, des jardins partagés et des espaces verts (plantations d'essences locales).

Des locaux communs sont prévus dans les anciens garages de la gendarmerie (ateliers, pièce commune, caves, cellier).

Le bâtiment neuf se développe en retrait de la rue de la République pour recréer un front de rue à l'arrière de la zone de stationnement de l'opération. Cette implantation dégage un large espace à l'ouest de la parcelle traité en jardins partagés et espaces verts (1/4 de la surface de la parcelle). Il sera d'une typologie traditionnelle, rappelant les volumes de la gendarmerie (toitures à 2 pentes, implantation en bandes, parallèle à la rue) mais présentant des formes urbaines relativement compactes.

Le projet compte 12 logements (4 en réhabilitation, 8 en construction neuve).

Les façades de ce bâtiment sont orientées est-ouest mais s'ouvrent vers le sud-est et sud-ouest pour capter les apports solaires passifs au maximum et générer des économies d'énergie (système de murs obliques).

Les bâtiments sont conçus pour recevoir une isolation renforcée et les toitures seront équi-

pées de capteurs pour eau chaude solaire.

L'eau pluviale sera récupérée pour des usages non potables (toilettes...).

Les économies d'énergie et de consommation d'eau sont recherchées.

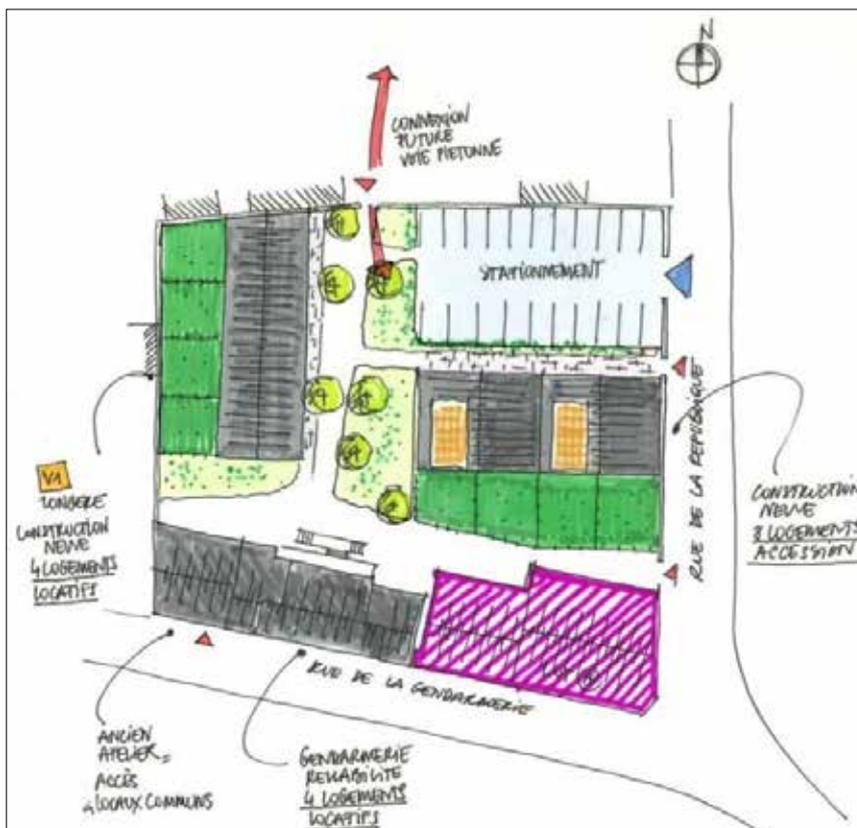
Les matériaux de construction sont recyclables et stockent du carbone (terre, bois...).

Une pompe à chaleur eau/eau est possible sur le site (présence d'un forage), c'est une solution très économique qu'il faut privilégier lorsque c'est techniquement possible.

Le projet présente une diversité de types de logements allant du t2 au t4, permettant ainsi d'accueillir plusieurs catégories de ménages.

Le tri sélectif et le compost des déchets végétaux sont encouragés : une zone de compostage commune est prévue en lien avec l'espace « jardins partagés ».

Même si la voiture reste présente sur le site (20 places de stationnement dont 3 destinées aux personnes à mobilité réduite), les déplacements modes doux sont incités (abri vélos, accès de la parcelle aux piétons avec le porche, rampes pour l'accessibilité des bâtiments...).



LE + urbanisme durable

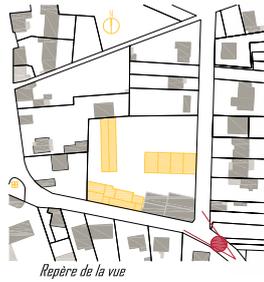
LA CONCERTATION

Une démarche très volontariste de la part de la Commune pour améliorer la gouvernance du projet (articles dans le bulletin municipal, appel à candidatures pour des futurs habitants, réunions de concertation avec les riverains et des futurs habitants).

>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

La Commune de Maisse a intégré l'étude du Parc dans son PLU en modifiant les règles de constructibilité pour permettre la réalisation du projet.

Le Parc a associé l'Office public de l'habitat (OPH) 77 à la réflexion sur le montage du projet. Aujourd'hui, l'OPH 77 a acquis la parcelle et un permis de construire (16 logements sociaux : 8 en locatif et 8 en accession) est en cours. L'opération a reçu le label « éco-quartier » par l'État.



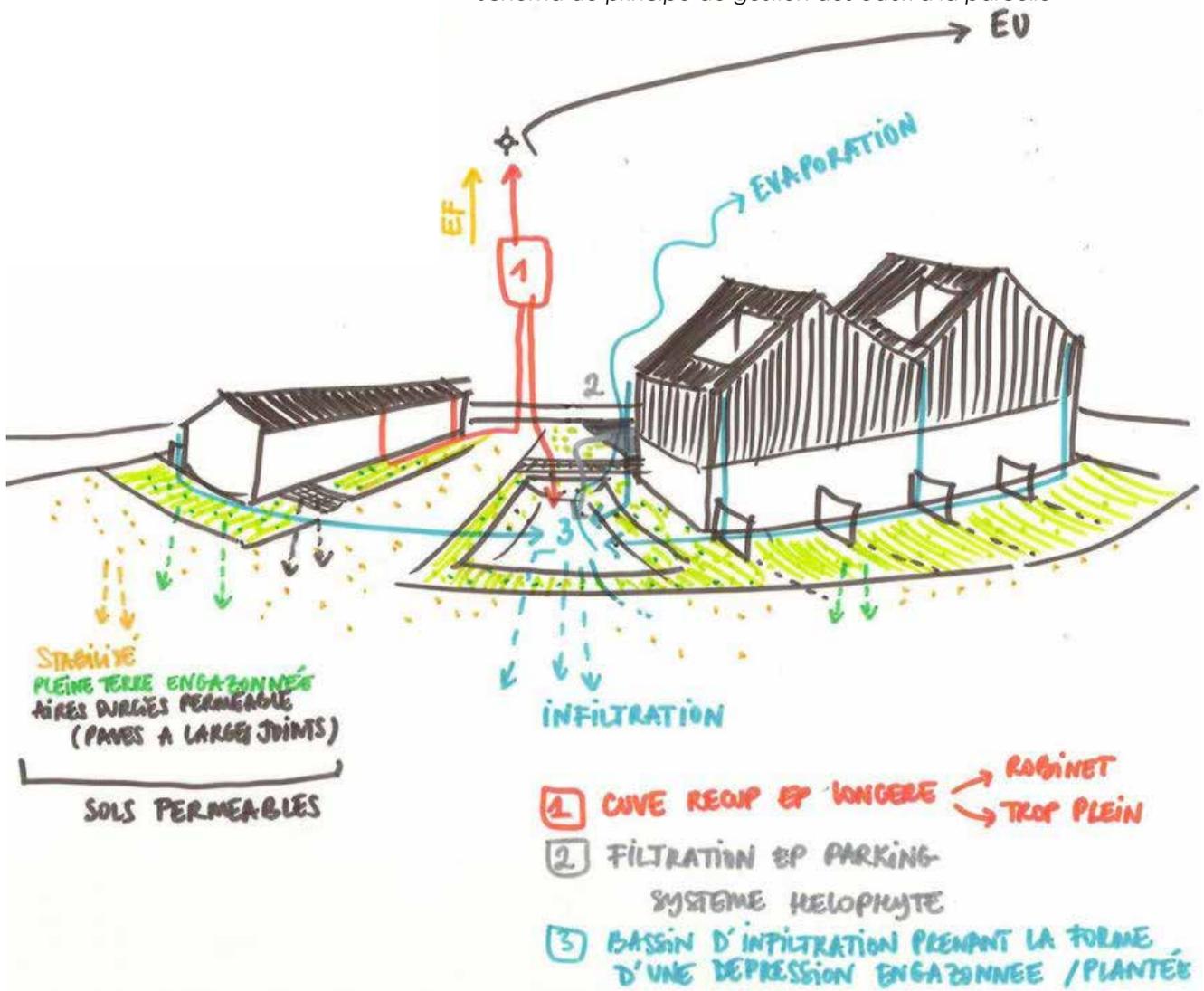
Ligne 7 architecture
Emetteur

PERMIS DE CONSTRUIRE
Phase

VUE AXONOMETRIQUE DE L'ENSEMBLE DU PROJET
Titre document

décembre 2013
Date

Schéma de principe de gestion des eaux à la parcelle



Commune de Janville-sur-Juine

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR UNE FERME TRADITIONNELLE DE BOURG



Situation : à 45 km au sud de Paris, commune de la vallée de la Juine.

Population : 1 964 habitants (INSEE 2013), commune rurale du Parc.

PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

Janville-sur-Juine est une Commune du nord du Parc, relativement attractive mais avec une tendance au vieillissement de la population et un manque de petits logements (notamment pour les jeunes et les ménages sans enfant). Il s'agit d'un village de vallée où l'urbanisation s'est faite de façon linéaire au pied des coteaux boisés. Le site d'étude est un corps de ferme traditionnel implanté en plein cœur du bourg et donnant sur la rue principale.

L'environnement immédiat est résidentiel mais le site se trouve à distance égale du pôle commercial de Janville (place et rues avec commerces) et du pôle d'équipements (mairie, école...) à environ 400 m. La gare RER la plus proche (Lardy) se trouve à environ 2 km, tout comme l'agence postale. Le secteur est irrigué par des chemins piétons existants ou projetés à l'échelle de la Commune.

Le site (environ 3 000 m²) est composé de divers bâtiments liés à l'activité agricole passée.

Le corps de ferme côté rue grande, composé d'une partie logement prolongée de granges est en bon état : maçonnerie traditionnelle à joints beurrés, couverture tuiles mécaniques sur la plus grande partie. La partie grange, à l'angle des deux rues offre cependant peu de percements et, est partiellement couverte de tôle.

Cet ensemble participe à la qualité de la rue grande et peut faire l'objet d'une réhabilitation. Les dépendances, le hangar et les appentis sont sans intérêt particulier. Le terrain constructible se situe au sein du périmètre d'un monument historique inscrit. Du fait de l'implantation du bâti sur les limites séparatives et de sa faible hauteur, les ombres portées sont faibles et la cour centrale est relativement bien ensoleillée.

Les éléments clé du site

- Un terrain de 3 000 m² dont 378 m² bâtis
- Une propriété privée, site d'une ancienne ferme

LE PROJET RETENU

Les principaux enjeux du PLU ont été repris dans ce projet, à savoir : urbanisation uniquement au sein du village, diversifier l'offre de logements et les installer à proximité des services, équipements et commerces du centre, faciliter les mobilités en modes doux par la proximité et l'attrait des cheminements proposés.

Le projet confirme la conservation et l'intégration dans l'opération des bâtiments existants qui sont de qualité. Il intègre la volonté d'introduire un peu de variété dans les alignements de logements, et d'intégrer la maison à l'angle sud-est de la parcelle (pavillon en meulière des années 1920).

Les alentours du site sont pris en compte pour obtenir une opération cohérente qui influence le quartier et soit une articula-

tion entre le centre-bourg et les lotissements plus récents.

Le bâti neuf se développe suivant une orientation des façades majoritairement sud-nord qui favorise les apports solaires passifs, afin de rechercher une efficacité énergétique maximum et générer des économies.

Le réseau de liaisons douces est articulé sur l'opération autour d'une respiration verte (jardin public).

Les bâtiments sont conçus pour recevoir une isolation très renforcée, les toitures seront équipées de capteurs pour eau chaude solaire, l'eau pluviale sera récupérée pour des usages non potables.

Les matériaux de construction sont recyclables et stockent du carbone, la qualité envi-

ronnementale des matériaux (chanvre, bois) est recherchée.

Le tri sélectif et le compost des déchets végétaux sont encouragés, ainsi que les transports en mode doux (abri vélo, perméabilité de la parcelle aux piétons, liaisons douces).

1/3 de la surface du site est dévolu à un usage de liaisons vertes, de jardins, de jardins partagés ou d'agrément.

Des locaux communs sont prévus et la maison située au sud de la parcelle sera réhabilitée pour un gîte communal.



LE + urbanisme durable

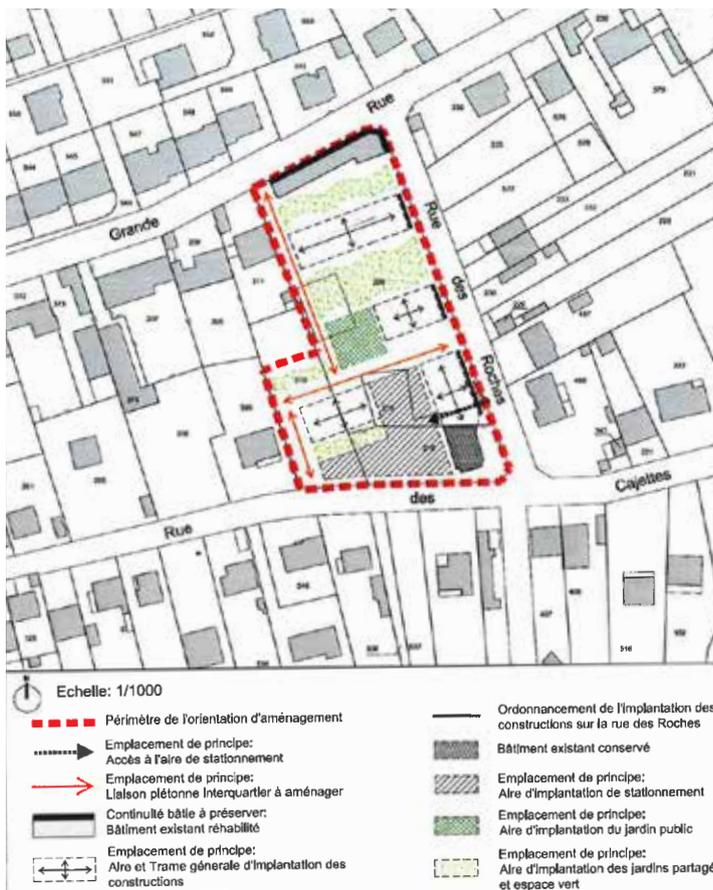
LA CONVIVIALITÉ

Afin de favoriser la convivialité et les liens sociaux, la Commune a souhaité que le programme prévoie des locaux communs pour les futurs habitants. Ainsi, le projet propose une buanderie commune avec alimentation en eau pluviale, des ateliers de bricolage communs et le réaménagement de la maison en meulière en gîte communal pouvant être réservé par les habitants du quartier ou pouvant héberger des randonneurs (un GR passe sur Janville).

>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

La Commune a repris l'étude du Parc dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Elle a également instauré un droit de préemption urbain pour faciliter l'acquisition future du site par la collectivité.



Commune d'Ury

RÉALISER UNE EXTENSION DU VILLAGE BIEN INTÉGRÉE



PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

Le village d'Ury est situé au sud-est du Parc, sur le plateau du Gâtinais sud.

Il est constitué d'un centre ancien historique rassemblé autour de l'église et de secteurs d'habitat plus récents (de type pavillonnaire).

Les vues sur le village sont nombreuses depuis l'extérieur du fait d'une faible topographie. Il est contour-né au nord par une boucle de randonnée pédestre et équestre.

Le site proposé par la Commune est adossé au village ancien au sud et aux quartiers pavillonnaires à l'ouest. Il s'ouvre sur le grand paysage (vues sur la lisière du massif boisé). Il est à l'écart des flux routiers et depuis le nord du terrain, une vue patrimoniale sur la silhouette du village ancien est repérée au titre de l'observatoire des paysages du Parc.

Le secteur se situe dans le périmètre des monuments historiques (église inscrite) et est partiellement occupé par des vergers, des pâtures, des jardins potagers et des parcelles agricoles. L'ambiance y est très rurale.

Les terrains s'inscrivent dans un micro vallon sec (léger repli du plateau) qui peut récolter le ruissellement pluvial. Plusieurs commerces, équipements et services sont à proximité immédiate du site (quelques cen-taines de mètres).

Les éléments clé du site

• Zone d'urbanisation future au PLU (zone AU)

• La silhouette de village et la vue sur l'église à prendre en compte

LE PROJET RETENU

Par la réalisation de cette opération, l'objectif souhaité est de pérenniser les effectifs scolaires et donc l'école. Il s'agit donc de programmer une offre de logements complémentaire à l'offre existante (logements locatifs notamment).

Les habitants étant attachés au caractère rural de leur Commune, le projet doit s'inscrire dans le paysage d'Ury.

Le projet respecte les « lignes de force » du site (ses principales caractéristiques).

Ce projet est basé sur la notion de « greffe » avec le centre-village. Plutôt que de consommer toute la parcelle, les constructions seront implantées sur la partie sud afin qu'elles s'intègrent au mieux à la silhouette d'Ury.

Des formes urbaines « sur mesure » en prolongement de l'existant sont recherchées : continuité avec les gabarits du bâti du bourg (une densité et des hauteurs de bâti graduées en fonction du relief).

Un travail sur les vues réciproques entre le village et les lisières forestières au nord est proposé (depuis le chemin de randonnée).

Les logements se prolongent vers l'extérieur avec des jardins privés, terrasses...



Le bâti se développe suivant un maillage est-ouest qui permet d'orienter les logements au sud afin de capter les apports solaires passifs au maximum et rechercher une efficacité énergétique.

Le projet propose des maisons passives (par exemple avec toitures « manteau » au nord et façades très vitrées au sud) et l'implantation en maisons mitoyennes parallèles à la rue, recoupées par des coulées vertes (réutilisant les vergers existants), et des liaisons piétonnières.

Les toitures seront équipées de capteurs solaires pour l'eau chaude, l'eau pluviale sera récupérée et stockée dans une mare pédagogique.

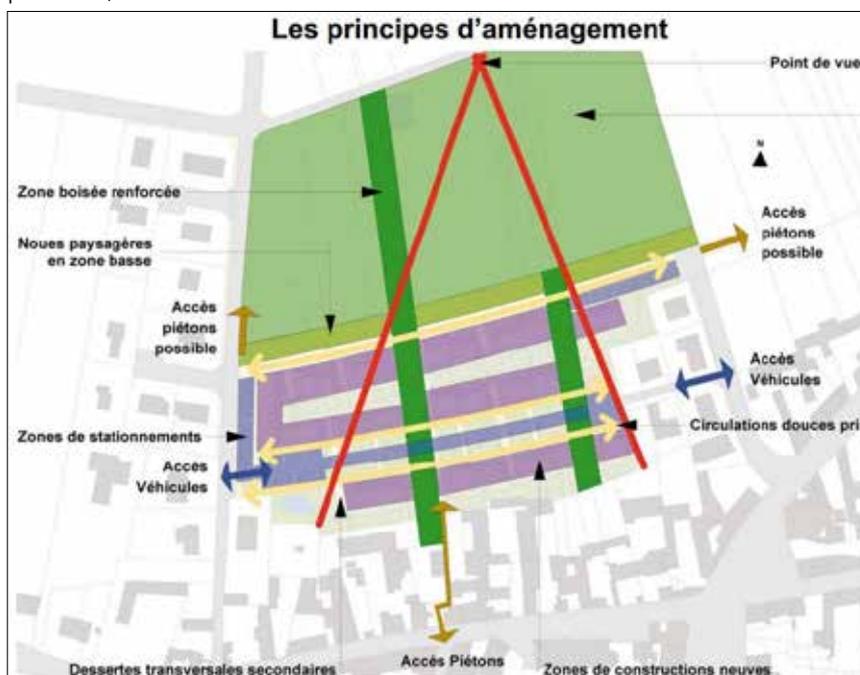
Les matériaux de construction sont recyclables et stockent du carbone (bois, chanvre...).

Une volonté de valoriser la filière locale (bois – énergie) : grâce à une chaufferie – bois collective pour l'ensemble des constructions (habitations, locaux professionnels).

Le tri sélectif et le compost des déchets végétaux sont encouragés (mise en place de composteurs avec les logements), ainsi que les transports en mode doux (abris vélos intégrés, perméabilité de la parcelle aux piétons, liaisons douces vers le village).

Le site est traversé par une voirie à sens unique et partagée par tous (ce qui permet d'en diminuer la largeur et accroît la sécurité).

Le stationnement est regroupé en périphérie pour limiter la présence physique de la voiture.



LE + urbanisme durable

UNE « GREFFE » RÉUSSIE

Un plan de paysage vivant, alliant qualité du cadre de vie et biodiversité dans le nouveau quartier avec des espaces verts communs amples et de qualité, pour valoriser les plantations existantes (vergers, brise-vent...) mais également le maintien des chemins de l'eau (noues, fossés, mare), supports de la composition et d'intérêt multiple (paysager, écologique, de gestion hydraulique, ludique, pédagogique).

>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

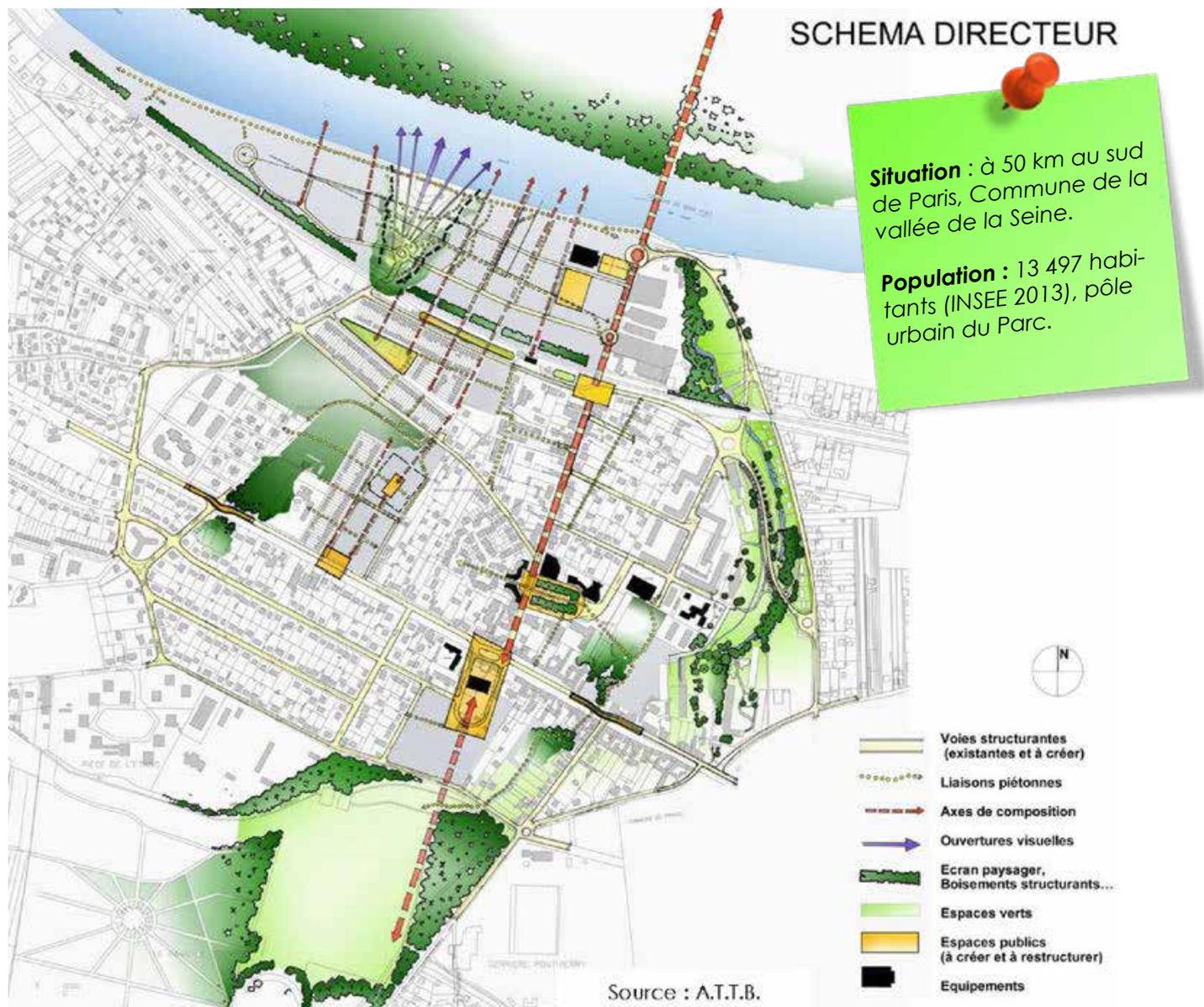
La Commune a revu son PLU suite à cette étude. Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur ce site dans le PLU.

Le Parc a mis la Commune en relation avec l'établissement public foncier d'Île-de-France pour étudier la possibilité d'une action de veille ou de maîtrise foncière (au vu du grand nombre de propriétaires privés).



Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry

RENFORCER LE LIEN ENTRE LA VILLE ET SA CAMPAGNE



PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

Passer d'un urbanisme de développement à un urbanisme de valorisation est un enjeu fort pour la Commune.

Saint-Fargeau-Ponthierry est la Commune la plus urbaine du Parc, une ville à part entière disposant d'un bon niveau d'équipements et de services, desservie par les transports en commun (gare RER notamment).

La Commune présente également un cadre de vie rural : elle est constituée d'un centre-ville (Ponthierry) et de plusieurs hameaux.

Ancienne citée industrielle (usines de papiers peints Leroy, Enkel et les logements industriels liés), la Commune dispose d'un potentiel de renouvellement urbain important sur Ponthierry.

Plusieurs secteurs de friches industrielles font l'objet de projets urbains d'ampleur, permettant de valoriser ce patrimoine (en particulier le futur éco-quartier des bords de seine).

LE PROJET RETENU

Un Parc de Nature Urbaine : le parc des Confluences

La "rocade énergétique"

Un agro-parc pour Ponthierry

Promouvoir un pôle de l'éco-construction

Avenue Beaufiles : mail culturel, de services et place d'échanges

Développement des pistes cyclables et chemins de découverte entre Ponthierry, les hameaux et les territoires alentours (PNR, rive droite de la Seine...)

Parcours d'interprétation sur les "traces" LEROY

Le projet de territoire exprimé par le Plan Local d'Urbanisme vise à conforter le lieu de centralité qu'est Ponthierry – (gare, RN7, avenue Beaufiles, pôle administratif...) en installant équipements, services et commerces et en améliorant la qualité de leur accessibilité pour tous (mobilités en modes doux...).

La Commune souhaite également agir pour améliorer le lien entre les espaces urbains et les espaces périphériques (agricoles, forestiers, Parcs et jardins, rivière Ecole, la Seine...).

Les actions consistent à inviter la nature en ville (en s'appuyant sur les continuités écologiques), à conserver l'héritage industriel (parcours de valorisation du patrimoine), à travailler sur les espaces ruraux de la Commune dans une logique de circuits courts, ou encore conforter le lien avec le

Parc naturel régional par une offre touristique complémentaire (tourisme urbain / fluvial, culturel...).

7 actions ont été identifiées et proposées à la Commune dans le cadre de cette étude :

- Un Parc de Nature Urbaine : le parc des Confluences.
- Parcours d'interprétation sur les « traces » LEROY.
- Avenue Beaufiles : mail culturel, de services et place d'échanges.
- Un agro-parc pour Ponthierry.
- La « rocade énergétique ».
- Promouvoir un pôle de l'éco-construction.
- Développement des pistes cyclables et chemins de découverte entre Ponthierry, les hameaux et les territoires alentours.



ZOOM

Parc de Nature Urbaine : le parc des confluences Seine-École. La ville de Ponthierry est séparée de son fleuve par la voie de chemin de fer et les friches industrielles. Ces dernières, sont en voie de mutation (centre culturel des 26 couleurs) et offrent l'opportunité à la ville et aux habitants de se réappropriier le fleuve. Le projet de parc de nature urbaine serait l'occasion de ren-

forcer la cohérence des actions déjà entreprises (projet d'éco-quartier Bords de Seine, la base de loisirs Seine-École).

Pour la rivière école et le ru de Moulignon, il s'agira de restaurer le cours d'eau et favoriser la biodiversité en le ré-ouvrant (parties busées), en diversifiant ses faciès d'écoulement et en le reméandrant.



halte fluviale

Inviter la nature en ville :
trame bleue

Préserver des cônes
de vue

Base de loisirs Seine-Ecole

Inviter la nature en ville :
trame verte

Eco-quartier Bords de Seine : gérer la
trame verte et bleue de façon exemplaire

Une opportunité à valoriser :
les Verdennes

ZOOM

Agro-parc : les espaces agricoles de la Commune (environ 700 hectares) sont entretenus par une demi-douzaine d'exploitants. Il s'agit principalement de grandes cultures.

Les enjeux futurs pour ces espaces ruraux consistent à s'orienter vers des activités à haute valeur ajoutée et respectueuses de l'environnement (agriculture biologique, maraîchage) ainsi que la valorisation locale de la production (développement de circuits courts, valorisation de la biomasse).



Commune de Bouray-sur-Juine

UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE DU PRESBYTÈRE

Situation : à 47 km au sud de Paris, Commune desservie par le RER C (gare de Bouray-Lardy).

Population : 2 061 habitants (INSEE 2013), commune rurale du Parc.



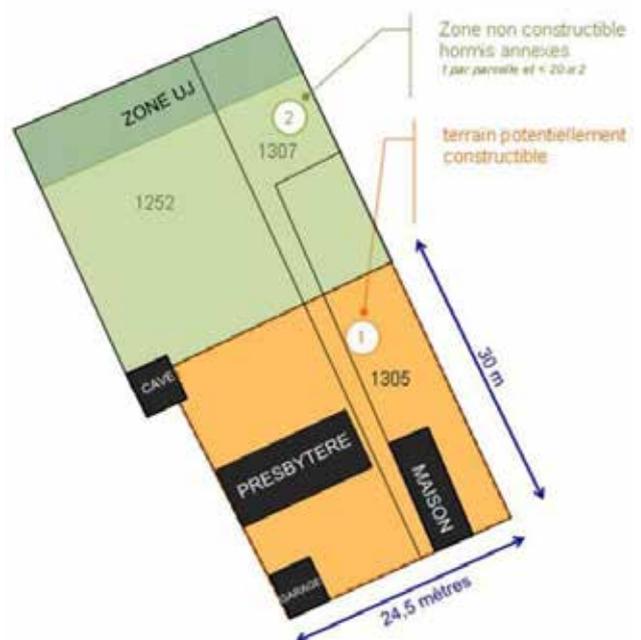
PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

La Commune a proposé une maisonnette accolé au presbytère pour réorganiser l'ensemble, dans l'esprit de la démarche engagée avec l'étude de densification BIMBY réalisée durant le PLU.

La Commune souhaite réhabiliter la maison tout en rénovant le presbytère, dans une démarche exemplaire que ce soit dans l'insertion paysagère, ou un urbanisme de qualité utilisant des matériaux durables.

Le projet a pour but de réaliser de petits logements pour subvenir aux besoins des habitants de la Commune, tout en conservant l'activité culturelle du presbytère dans ses locaux.

Les espaces verts du site doivent pouvoir être valorisés et profiter à l'ensemble des utilisateurs sans être utilisés comme espace de stationnement.



Les éléments clé du site

- Un terrain de 1575 m² avec deux bâtiments dont le presbytère de la Commune.
- Une propriété communale.
- Un site à proximité des services ainsi que de l'église du village

LE PROJET RETENU

L'objectif est de proposer un site fonctionnel qui accueille à la fois une activité de culte et des logements.

Le projet consiste en la réhabilitation complète du presbytère avec une réorganisation pour séparer l'espace privé du curé du presbytère et sa reconfiguration.

Au final, le projet compte 530 m² de surface plancher dont plus de la moitié en construction neuve avec la réalisation de 6 nouveaux logements en plus de celui existant dans le presbytère, dont 3 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (5 T2 et 1 T3).

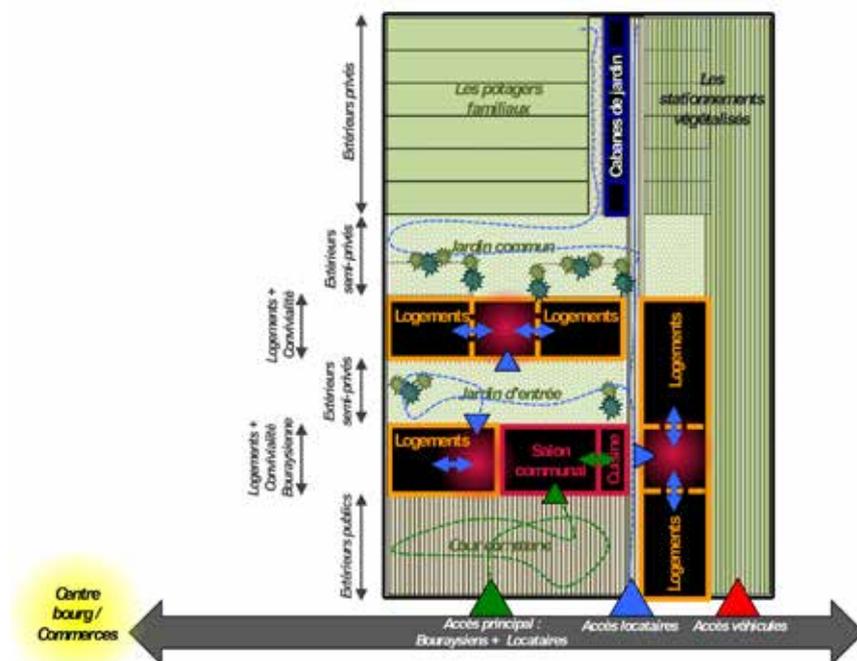
Cette reconfiguration permettra la création de locaux communs : 93 m² dont 40 m² de terrasse offrant un espace de convivialité pour tous les habitants.

La valorisation des fonds de parcelles en espaces jardinés et conviviaux permet de conserver près de la moitié du site non bâtie.

Plus généralement, le projet

permet de favoriser les modes de déplacements doux avec un site en cœur de bourg proche des axes de transport en commun, de réaliser une opération exemplaire sur le plan architectural, avec une

réhabilitation de l'existant qui s'inscrit dans le patrimoine bouraysien, et de proposer une greffe contemporaine en construction neuve qui met en œuvre des matériaux locaux, comme le chanvre.



LE + urbanisme durable

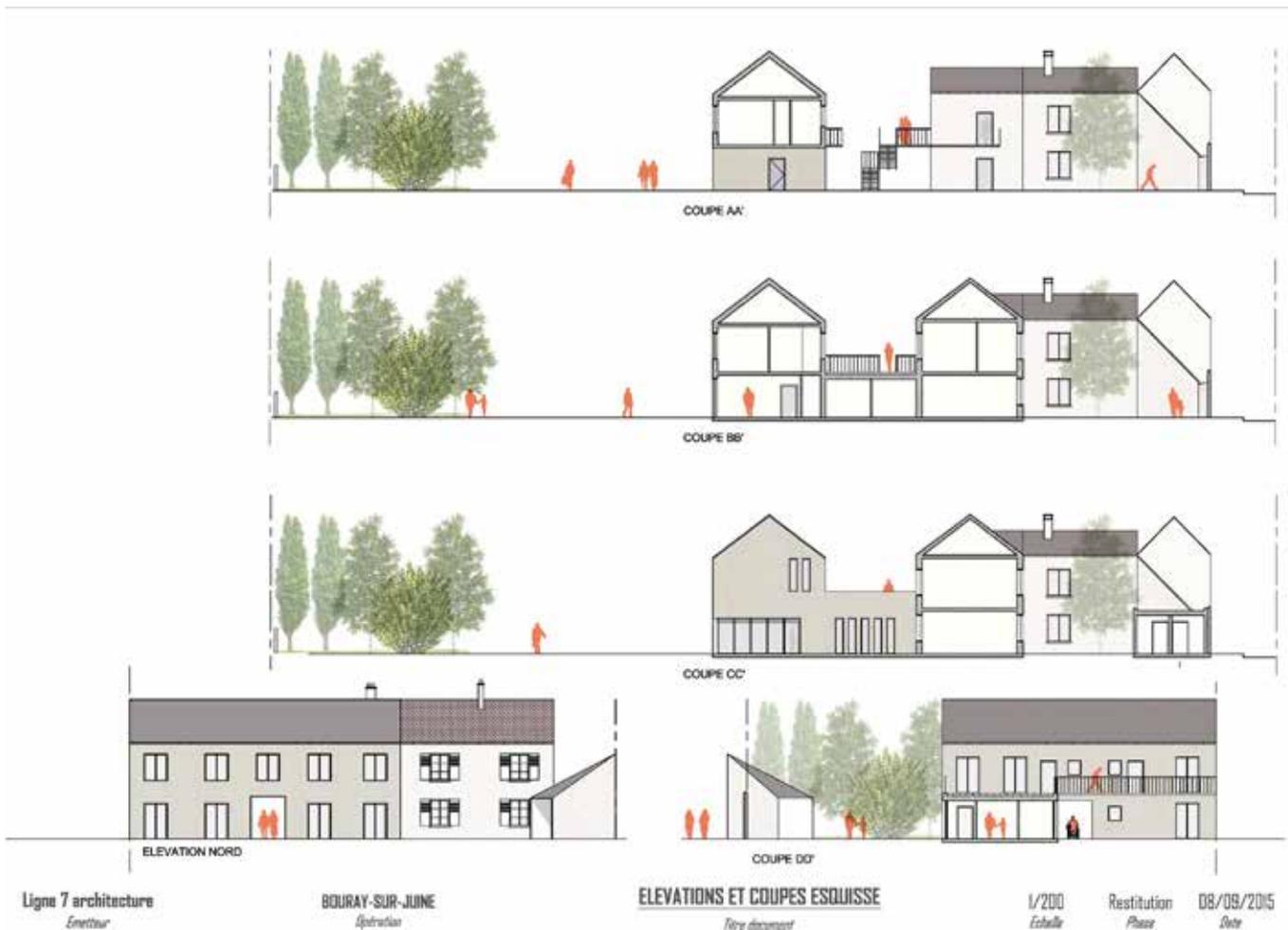
LA CONCERTATION

Une implication forte de la part des habitants pour participer au projet. Cela a permis d'arriver à un équilibre entre le projet communal et les besoins de la communauté religieuse.

>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

La Commune est aujourd'hui en cours de réalisation du projet.

Le Parc a obtenu une enveloppe financière pour ce projet au titre de sa labellisation « territoire à énergie positive pour la croissance verte ».



Commune de Champcueil

AMÉNAGER LA DERNIÈRE DENT CREUSE DU VILLAGE



à l'Est la rue des Montils



à parcelle vue vers l'Est



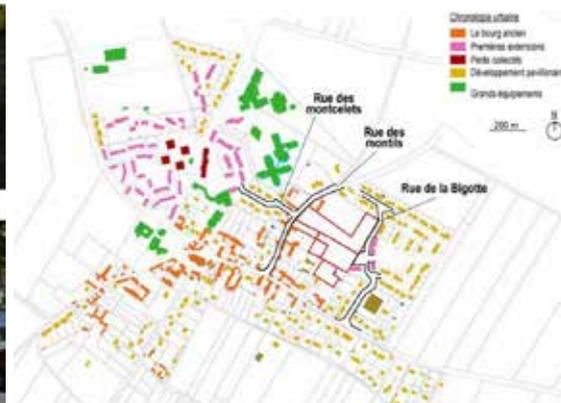
à parcelle vue vers l'Ouest



à parcelle à l'Ouest rue de la Bigotte

Situation : à 53 km au sud de Paris, à proximité d'une gare du RER D (Mennecey).

Population : 2 851 habitants (INSEE 2013), commune rurale du Parc.



PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

La Commune ne souhaite plus s'étendre sur les espaces agricoles et a donc proposé un terrain en dent creuse constituant une opportunité pour réaliser une jonction qualitative entre le secteur du centre-ville (église / mairie / écoles / commerces de la place) et les quartiers pavillonnaires.

Il s'agit de créer un écoquartier en abordant notamment les questions de participation, d'économie foncière et de perméabilité entre les espaces bâtis et les espaces non-bâti.

Il s'agit aussi de répondre aux besoins d'accès au logement sur le territoire : une programmation essentiellement tournée vers l'habitat avec des logements en locatif, des logements en accession sociale à la propriété, avec pour spécificité d'avoir une partie du programme réservée à des personnes en situation de handicap.

La Commune a une forte volonté de développer un espace collectif (lieu de convivialité, espace de rencontre).

Les éléments clé du site

- La dernière « dent creuse » du village avec un terrain d'environ 2 hectares non bâtis.
- Des propriétés privées mais des démarches foncières engagées (EPFIF) Un site à proximité des services et commerces du village.

LE PROJET RETENU

La parcelle est traversée par une voie Est-Ouest qui reliera à terme le lotissement de la Bigotte et la rue des Montcelets. La voie, à sens unique, aménagée selon les principes d'une zone de rencontre (également appelée zone 20) est destinée à être un lieu de promenade et de circulation douce où la circulation automobile autre que la desserte locale n'est pas favorisée (voie de 3,50 m afin de ne pas permettre le stationnement sauvage). Non linéaire, la voie constitue une interface, tant en terme d'usages que de paysage, entre les espaces de logements et les espaces récréatifs.



Par ailleurs, des implantations propres à chacun des trois ensembles bâtis donneront une diversité architecturale, d'usages et un séquençage de la promenade (ambiances, vues).

En diversifiant les implantations le long de la voie, la proposition d'aménagement se singularisera également des aménagements pavillonnaires périurbains souvent répétitifs. Le long des espaces publics, des aménagements de jardins partagés ou espaces à pique-nique pourront être réalisés.

Ceci sera à mettre en parallèle du travail de participation avec la population. L'enjeu étant ici de créer des conditions favorables à la rencontre sociale : cette trame sera complétée par un espace arboré aménagé en espace de rencontre multigénérationnel (bois / parc).

Les ateliers de travail collaboratifs ont orienté le projet vers des formes de type « habitat groupé ».

Il est souhaité, une hauteur raisonnable en adéquation avec le cadre paysager du site et permettant des cônes de vue sur le mail de la Bigotte, les champs et l'axe vers l'église.

La performance énergétique (isolation en chanvre du Gâtinais, chaufferie bois...) et la question exemplaire de l'eau (noues paysagées et mares) font partie du programme.

LE + urbanisme durable

LES ATELIERS DE CO-CONCEPTION

Plusieurs ateliers ont été réalisés et animés dans le but de faire participer habitants et partenaires techniques de la Commune. Diverses méthodes comme les questionnaires, l'animation d'un stand lors du printemps des arts et la réalisation de maquettes réelles ou 3D ont été employées.

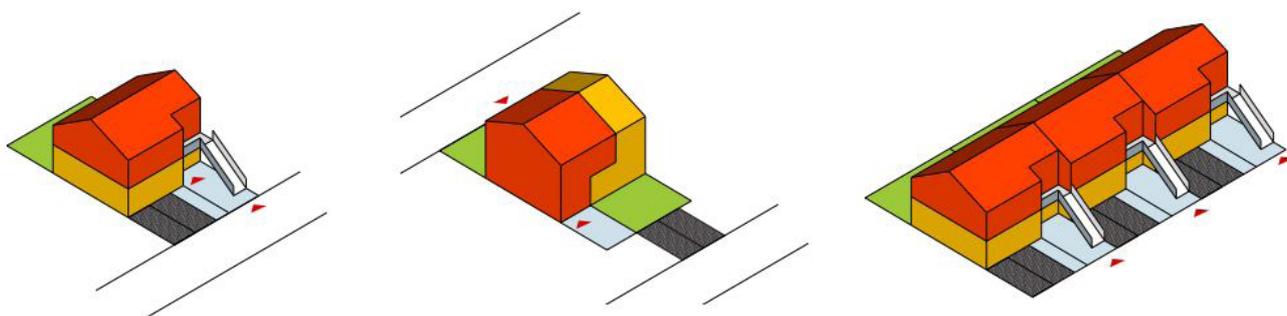


>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

Le site est actuellement cadré par une OAP dans le PLU de Champcueil.

Suite à cette étude, il sera nécessaire de la modifier pour accentuer les critères de développement durable.

Le foncier étant privé, la Commune a engagé un partenariat avec l'Établissement public foncier d'Ile-de-France pour l'acquisition des parcelles.



Principes entrées et sorties des logements: autonomiser les niveaux que l'on lit au travers des différentes couleurs

Commune de Châtenoy

UN ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE ET CULTUREL AU COEUR DU VILLAGE

Situation : à 85 km au sud de Paris, Commune située non loin de Nemours et de sa gare.

Population : 166 habitants (INSEE 2013), Commune rurale du Parc.



PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

La Commune a proposé un corps de ferme en cœur de village dont elle a fait l'acquisition récemment. Les bâtiments, de bonne qualité, sont restés en l'état et présentent une architecture remarquable.

Le bâti s'organise en différents volumes disposés autour d'une cour commune : une maison d'habitation, quatre granges présentant des volumes différents et un petit jardin ouvrant le site sur la mare de village et le grand paysage.

Les pistes de transformation de cette ancienne ferme étaient orientées vers la création d'un lieu collectif de type salle polyvalente pouvant recevoir différents évènements, l'accueil d'une activité économique et / ou touristique permettant d'assurer le financement de l'emprunt contracté par la Commune et une réflexion sur l'entrée de bourg avec une mise en valeur de la mare et du seuil villageois.



Les éléments clé du site

- Une ancienne ferme patrimoniale bien conservée (composée de 5 bâtiments).
- Une propriété communale située en entrée de village.

LE PROJET RETENU

Plusieurs ateliers ont été organisés afin de vérifier la capacité du site à intégrer telle ou telle fonction : commerces, services, équipement touristique, équipement public, social et petite enfance, activité tertiaire, artisanat, animation culturelle, « fab lab », etc. plusieurs scénarios et schémas fonctionnels ont été testés.

Au final, le projet prévoit la création d'un gîte de groupe

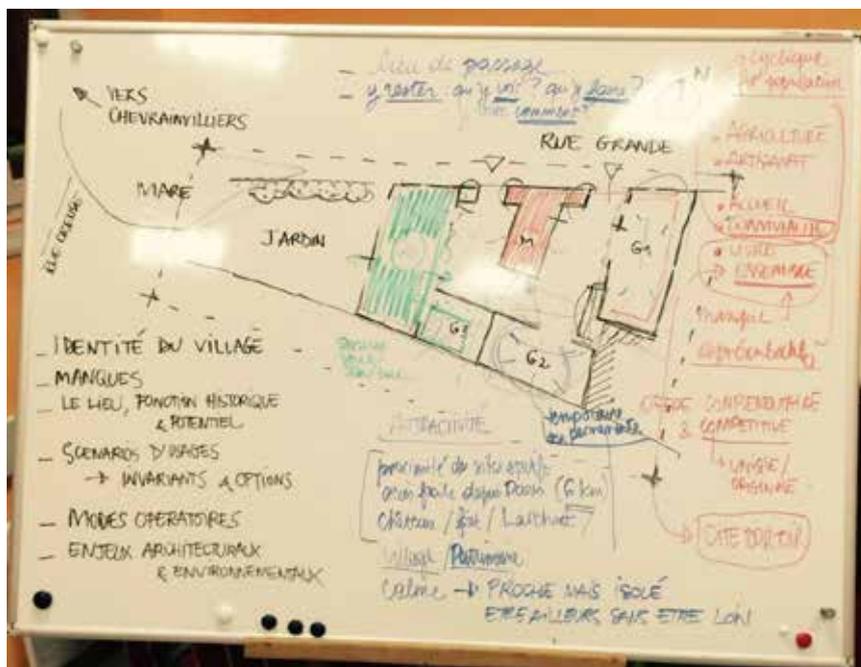
dans l'ancienne maison (éventuellement gîte pour les randonneurs à cheval en lien avec les boucles équestres du Parc), d'une salle festive rurale dans la grange 4 avec un espace semi-ouvert dans la grange 3. Les deux autres granges seront réhabilitées dans un second temps pour compléter l'offre touristique.

En parallèle, l'aménagement des espaces extérieurs (cour,

jardins et mare du village) viendra compléter ce projet.

La Commune souhaite une réhabilitation exemplaire considérant la nature du bâti et sa position en entrée de village.

Les matériaux biosourcés (chanvre et bois) seront utilisés et les techniques de gestion sobre seront utilisées tant pour la gestion de l'eau, de l'énergie que pour la conception des aménagements paysagers.



LE + urbanisme durable

TESTER LES SCÉNARIOS POUR AVANCER DANS LA RÉFLEXION

Cette étude a creusé la question de différentes fonctions pouvant être accueillies dans cette ferme comme un lieu d'innovation (fab lab) par exemple. Tester la capacité du site à intégrer telle ou telle vocation a permis de faire avancer les élus dans leurs réflexions et d'arbitrer pour une vocation plutôt liée à l'accueil touristique. La recherche de références de sites similaires a permis également de mieux se projeter.

>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

La Commune est aujourd'hui en cours de réalisation du projet.

Le Parc a obtenu une enveloppe financière pour ce projet au titre de sa labellisation « territoire à énergie positive pour la croissance verte ».



Un lieu flexible, participant à l'animation événementielle à l'échelle communale et territoriale



Commune d'Arbonne-la-Forêt

REVITALISER LE COEUR DE BOURG



Situation : à 65 km au sud de Paris, commune située sur l'axe Fontainebleau / Milly-la-Forêt.

Population : 1 040 habitants (INSEE 2013), commune rurale du Parc.

| Légende | |
|---------|--------------------------|
| ■ | Logements |
| ■ | Equipement |
| ■ | Marché |
| ■ | Espace public |
| ■ | Espace vert |
| — | Voirie |
| ⛙ | Centre équestre |
| ⚽ | city stade |
| 🏠 | Maternelle |
| 🎓 | Primaire |
| 🚗 | Parking |
| ✙ | Eglise |
| ⚰ | Cimetière |
| 🎪 | Salle des fêtes |
| 🏛️ | Mairie |
| 🛒 | Lieu de vente à emporter |

PRÉSENTATION DU SITE ET INTENTIONS DE DÉPART

La Commune est propriétaire d'une parcelle située en plein centre du village : entre la mairie, l'école, la maison de retraite et l'église. Bordée de parcelles non bâties mais constructibles et d'un vaste parking, ce site représente une réelle opportunité de dynamiser le centre du bourg. Un commerce et un point de vente à la ferme se situent à proximité.

Les axes de réflexion issus de la concertation avec les habitants ont été les suivants :

- Retrouver une vie de village : se donner les moyens de retrouver un dynamisme et créer des lieux de rencontre entre les habitants de la Commune (locaux adaptés à de l'activité, commerces, nouvelles typologies de logements (T2/T3) plus accessibles aux jeunes ménages).
- Valoriser le caractère paysager du secteur : les arbonnais apprécient leur village pour son caractère paysager naturel, le projet prévoit donc le réaménagement du ru du Rebaix (réouverture partielle).
- Réinterroger les déplacements au sein du secteur et repenser les usages des espaces publics :
- Maintenir l'identité du patrimoine arbonnais, tout en s'ouvrant aux nouveautés architecturales et techniques : les constructions en pierre sont à favoriser, mais le coût de construction limitera certainement son utilisation. L'architecture vernaculaire associée à une architecture plus contemporaine est à valoriser.
- Une programmation adoptant une approche durable (énergie, gestion de l'eau, bois...).

Les éléments clé du site

- Un terrain d'environ 1 hectare en plein cœur de village
- (entre église, Mairie, école et maison de retraite)
- Une partie des terrains est propriété communale.

LE PROJET RETENU

Le projet consiste à réunifier le bourg par l'espace public.

Il s'agira de marquer la structure villageoise organisée le long de la rue Grande tout en limitant les besoins en entretien. Les arbres existants, notamment l'alignement parallèle à la rue Grande, pourront être conservés sauf si leur état phytosanitaire pose problème ; leur éventuel abattage pourra faire l'objet d'une concertation.

L'espace s'organise autour d'une grande pelouse discontinue qui accompagne la rue dans sa partie est. Les angles sont tenus par des banquettes végétales.

À l'est de cette pelouse, un chapelet de noues présentant une végétation spécifique apporte fraîcheur et intimité aux nouveaux logements.

Ceux-ci sont desservis par une allée piétonne perméable (en sable stabilisé ou en gravillons roulés de rivière) bordée de massifs de vivaces.

Par ailleurs une allée est-ouest au droit du ru est prolongée vers l'est en direction de ce qui pourrait devenir un bassin sec servant à la gestion des eaux pluviales.

Cette allée offrira à terme un accès à la voirie créée pour desservir les nouveaux logements.

La rue Grande est traitée en « zone de rencontre » : il s'agit de mettre au même niveau

chaussée et trottoirs, d'abaisser la vitesse de circulation à 20 km/h et de donner la priorité aux plus faibles (piétons, cycles...).

L'espace central est marqué par une place articulée en angle autour de laquelle s'organisent une activité commerciale ou un équipement en pied de bâtiment, une aire de jeux et le stationnement réorganisé.

Cette polarité pourrait être renforcée si la maison de retraite était étendue, par un projet également tourné vers cet espace central.

L'aire de jeux sera relativement protégée la circulation et en vis-à-vis du commerce créé.

Les nouveaux bâtiments créés seront de plusieurs types.

Les longères de la rue Grande : afin d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments à la structure urbaine villageoise, le parti architectural développé sur ce secteur est la mise en œuvre d'un bât adoptant les codes architecturaux de la longère (5 logements en accession libres et 2 logements sociaux).

Le village d'Arbonne-la-Forêt se compose déjà de bâtiments de ce type. Les longères intègrent un local d'activités donnant directement sur la nouvelle placette du village.

Le rez-de-chaussée pourra être dédié à une activité commer-

ciale et l'aménagement des combles pourrait intégrer des locaux associatifs pour le village.

La deuxième typologie de bâti est constituée de maisons de village marquant un effet de rue par la mise en place de murs de clôture.

Les façades viennent se positionner à l'alignement, les arrières sud s'ouvrent sur un grand jardin privé aboutissant à la sente piétonne et végétalisée qui accompagne la réouverture du Ru.



S'inspirer du bâti traditionnel présent à proximité du site



Longère réhabilitée au nord du site



Maison de village d'Arbonne-la-Forêt



Salle des fêtes d'Arbonne-la-Forêt

>> VERS LA RÉALISATION DU PROJET

La Commune est aujourd'hui en cours de réalisation de son PLU et cette étude est intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation afin de réaliser le projet dans un esprit d'urbanisme durable.



B Réussir un projet d'urbanisme durable

Les enseignements de cette expérience

L'APPEL À PROJET « URBANISME DURABLE »

Vous souhaitez vous aussi vous lancer dans un projet d'urbanisme durable tel que ceux qui ont été abordés précédemment ? A la suite du projet mené par le Parc (notamment les débats en ateliers et l'expérimentation avec les sites pilotes), un certain nombre d'éléments semblent incontournables pour que les Communes puissent réussir un projet d'urbanisme durable :

Anticiper

Un des premiers facteurs de réussite est **l'anticipation des besoins de la population** (actuelle et future) qui permettra de bien définir les projets d'urbanisme et les objectifs. Il s'agit de se poser les bonnes questions dès le départ et de bien clarifier les objectifs du projet et les besoins auxquels il doit répondre. Autre élément d'importance : **la maîtrise du foncier**. Plus la Commune aura établi une stratégie foncière en amont (veille foncière, acquisitions...), plus la réalisation des projets sera garantie. A défaut, le PLU peut fixer des règles qui permettront à la Commune d'**encadrer au mieux les projets** selon sa vision, même si elle ne possède pas le foncier (orientations d'aménagement et de programmation du PLU).

Savoir s'entourer

Pour une Commune, s'entourer de partenaires ressources le plus en amont possible permet de **bénéficier des diverses compétences transversales**. Les Communes peuvent facilement solliciter les services (Parc, DDT, CAUE, UDAP...) en amont des projets d'urbanisme. Cela permet de s'appuyer sur leurs expériences, connaître les aides possibles, les contraintes réglementaires...

Ces soutiens sont tout aussi utiles lorsqu'on aborde les phases de réalisation des projets (relations des collectivités avec les aménageurs et les promoteurs).



Concierter et partager

Nous sommes tous concernés et responsables du devenir de notre territoire et particulièrement de la préservation des richesses de nos villages. Donner son avis en participant aux actions de concertation, c'est d'abord **exprimer ses attentes** face au projet mais c'est aussi **échanger avec les autres** et permettre de **faire évoluer les comportements**, voire même de **changer son propre point de vue**. Pour la Commune, l'implication, très en amont, des acteurs économiques (entreprises, agriculteurs...) mais aussi des habitants et des associations locales permet de **mettre en place des solutions innovantes** et de **susciter l'intérêt autour du projet**. De plus, associer la population, de la conception à la gestion d'un futur projet, n'est pas seulement une obligation réglementaire, c'est aussi un **gage de réussite**, et peut-être un pari gagné sur l'avenir (meilleure acceptation du projet). **La concertation est utile** pour identifier des problèmes que les concepteurs ne peuvent pas toujours imaginer, pour affiner les détails de l'aménagement en fonction des usagers. Des outils de concertation spécifiques peuvent être mis en place : affichages, blog, réunions de participation, cahiers de concertation, ateliers thématiques, balades urbaines...

Élargir le regard

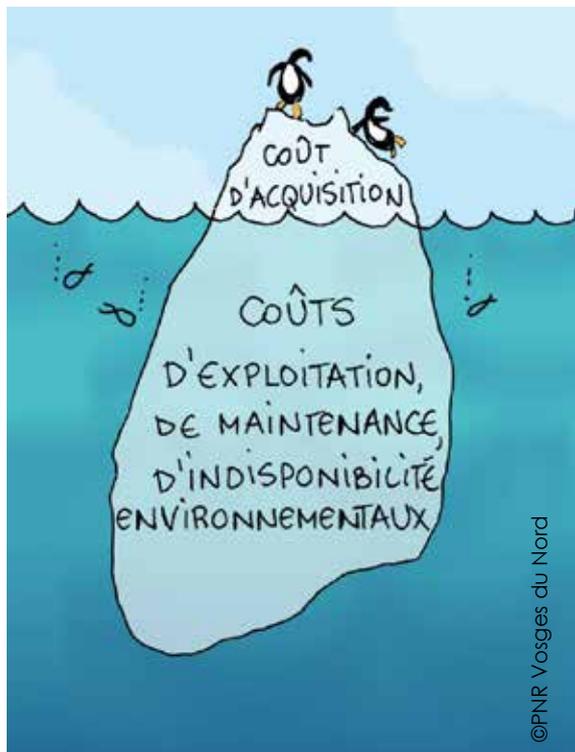
L'urbanisme est transversal par définition : beaucoup de thématiques sont abordées (environnement, paysages, déplacements, logements, activités économiques...). Ces questions dépassent les limites administratives de la Commune, c'est pourquoi il est indispensable de **penser les projets d'urbanisme en relation avec le territoire dans lequel s'inscrit la Commune** (Communauté de Communes, Parc, Communes limitrophes, entité paysagère...). Pour cela, le Parc a développé des outils spécifiques comme **les chartes paysagères, les atlas pluricommunaux...**



Prendre le temps du projet

Prendre le temps de la **maturation du projet**, c'est-à-dire **ne pas brûler les étapes** et se laisser le temps de la réflexion, est un gage de réussite en urbanisme. Prendre tout d'abord **le temps du diagnostic** (du site, du bâtiment...) par la transmission d'une information sur le contexte du projet, la plus complète et la plus neutre possible (éléments factuels, état des connaissances, enjeux...). Une fois les objectifs et les enjeux déterminés, **la méthode des scénarios d'aménagement** peut aider à faire des choix pour élaborer le programme. Elle consiste à étudier les avantages et inconvénients de diverses hypothèses d'aménagement et de « cheminer ensemble » (élus, habitants, institutionnels, experts...). Rappelons que les projets d'urbanisme engagent les Communes sur du long terme (par exemple les PLU nous engagent sur 10 à 15 ans), voire de façon irréversible. **Il est donc nécessaire de laisser suffisamment de temps à l'élaboration du projet.**

Évaluer



L'évaluation des coûts est déterminante pour tout projet. Pour être juste, celle-ci doit se faire selon une approche en « coût global », c'est-à-dire prendre en compte, en plus des coûts classiques d'études et de construction, **les coûts de gestion ultérieure et les coûts environnementaux à long terme**. Par exemple, une construction peu onéreuse peut s'avérer très coûteuse à long terme (coûts de maintenance ou de déconstruction). À l'inverse, un projet d'urbanisme durable générera des économies à long terme.

Mettre en place un processus d'évaluation du projet en continu permet de le réajuster à chaque étape quand c'est nécessaire (méthode évolutive et itérative). Cela permet également **d'avoir un historique du projet** (ajustements, arbitrages, avancées, échecs...). Pour cela, une grille d'analyse multi-critères peut être réalisée au départ du projet.

S'appuyer sur le territoire

Nos projets d'urbanisation doivent **favoriser le développement économique du territoire tout en réduisant l'impact environnemental**. Le Parc met en place des filières locales qui pourront avoir des débouchés dans le secteur de la construction : le bois et le chanvre. Ces filières permettant de **rapprocher les producteurs des consommateurs**, réduisant ainsi les impacts environnementaux liés au transport et les surcoûts liés aux intermédiaires. **Le bois** est un matériau noble, sain et durable. Son utilisation dans la construction, par exemple en ossature, permet d'avoir des chantiers dits « secs » donc moins polluants et moins consommateurs d'eau. Son utilisation en parements (bardages bois non traité) se marie bien avec les teintes de la pierre traditionnelle du Gâtinais français, le grès. **Le chanvre** possède des qualités isolantes très intéressantes et sa culture nécessite peu d'engrais et peu d'eau (ce qui en fait une plante intéressante à plusieurs titres). Les Communes, à travers leurs PLU peuvent **favoriser des constructions qui utiliseront des matériaux locaux comme le bois et le chanvre**.



Choisir le bon niveau d'investissement

L'engagement dans un projet d'urbanisme nécessite **une volonté politique forte** de chaque instant. Le niveau d'investissement de la Commune peut aller de l'encadrement minimal des projets via le PLU, à l'aménagement par la Commune elle-même.

Ce guide POUR UN URBANISME DURABLE est financé par



PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

Maison du Parc, 20 bd du M^{re} Lyautey, 91490 Milly-la-Forêt
Tél. : 01 64 98 73 93 - Fax : 01 64 98 71 90

info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

Rédaction : Romain Bion/PNRGF

Mise en page : Fabienne Cotté/PNRGF

Impression : Imprimith (Pringy) avec des encres végétales sur du papier 100 % recyclé

Crédits photos : PNRGF sauf mentions particulières

CONTACTS UTILES

Direction Départementale de Territoires (DDT) de l'Essonne

Cité administrative
Boulevard de France
91012 Évry cedex
Tél. : 01 60 76 32 00

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Essonne

1 boulevard de l'Écoute s'il pleut
91035 Évry
Tél. : 01 60 79 35 44
Fax : 01 60 78 45 81
caue91@caue91.asso.fr

Conseil départemental de l'Essonne

Hôtel du Département
Boulevard de France
91012 Évry
Tél. : 01 60 91 91 91

Établissement public foncier Ile-de-France

4-14 rue Ferrus
75014 Paris
Tél. : 01 40 78 90 90

Direction Départementale de Territoires (DDT) de Seine-et-Marne

288 rue Georges Clémenceau
ZI de Vaux-le-Pénil
77005 Melun cedex
Tél. : 01 60 56 71 71

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne

27 rue du Marché
77120 Coulommiers
Tél. : 01 64 03 30 62
Fax : 01 64 03 61 78
caue77@wanadoo.fr

Conseil départemental de Seine-et-Marne

Hôtel du Département
Place de la Préfecture
77010 Melun cedex
Tél. : 01 64 14 77 77

Conseil régional d'Île-de-France

35 boulevard des Invalides
75007 Paris
Tél. : 01 53 85 56 33

Un territoire où il fait bon vivre pour tous

Maison du Parc

20 bd du Maréchal Lyautey
91490 Milly-la-Forêt
Tél. : 01 64 98 73 93
Fax : 01 64 98 71 90
info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr



Parc
naturel
régional
du Gâtinais français