

Objectifs :

- Associer efficacement le Parc et les communes pour une maîtrise concertée de l'urbanisme en respect des patrimoines naturels, culturels et paysagers
- Permettre une traduction opérationnelle des enjeux d'urbanisme durable de la Charte du Parc dans les PLU lors de leur mise en compatibilité avec celle-ci.
- Couvrir à terme tout le territoire du Parc par des études fines de paysage et d'urbanisme.
- Orienter, grâce à ces études, le développement urbain vers des sites prioritaires d'extension, définis au regard des sensibilités agricoles, écologiques, urbaines et paysagères.

Thème ressource:

[Aménagement du territoire](#) ^[5]

[Paysage](#) ^[6]

[Urbanisme et architecture](#) ^[7]

Document(s) :

[Urbanisme et paysages : inventaire des méthodes et outils](#) ^[8]

[Les pratiques d'urbanisme durable dans les Parcs naturels régionaux](#) ^[9]

[Étude urbaine de la commune de Rully](#) ^[10]

Expériences:

[Des NTIC à l'appui des élus sur l'urbanisme durable](#) ^[11]

[La maîtrise d'oeuvre des documents d'urbanisme par le syndicat mixte du Parc](#) ^[12]

Contexte :

Situé à proximité de la capitale, le Parc naturel régional Oise-Pays de France est un territoire périurbain soumis à une pression urbaine et foncière importante, en particulier dans sa partie sud (10 km de Roissy). Cette réalité confère à la maîtrise de l'urbanisme une importance accrue dans la préservation et la valorisation des patrimoines.

Le Parc se positionne donc, dès sa création, sur les problématiques périurbaines. La maîtrise de l'urbanisation constitue l'objectif 1er de sa Charte.

Si le cadre réglementaire et législatif confère aux Parcs une place légitime dans l'élaboration et le suivi des PLU, l'efficacité de leur intervention repose sur une double capacité :

- une inscription claire de ces objectifs dans la Charte,
- l'applicabilité opérationnelle de la Charte dans les PLU.

Pour ce faire, le Parc s'est doté d'un large panel d'outils et de modes d'intervention, dont une Charte très pointue et une démarche originale de travail concerté avec les communes basée sur le concept de "méristème".

Démarches et résultats :

Le terme de « méristèmes », issu de la botanique, est utilisé par le Parc naturel régional Oise-Pays de France pour identifier les tissus urbains existants, anciens ou récents, à partir desquels un développement urbain cohérent est possible et préférable. Une analyse de terrain est menée en concertation avec les communes lors de l'élaboration de la charte, afin de définir pour chacune d'entre elles, les « franges de croissance urbaine ». Le but est d'orienter l'extension urbaine potentielle sur des sites préférentiels définis au regard des logiques agricoles, écologiques, urbaines et paysagères. Les "méristèmes" sont matérialisés dans le plan de référence du Parc, par un surlignage. A cette étape, ils ne sont qu'indicatifs et servent de base de sensibilisation et de réflexion. Ils seront confirmés, précisés et/ou modifiés par des études urbaines communales.

Les communes s'engagent en effet, dans la Charte du Parc, à réaliser avant toute extension urbaine et/ou avant toute élaboration/ révision de PLU :

- une étude urbaine permettant de définir, à partir d'une lecture historique et typo-morphologique, les conditions de développement du bâti et les actions à mettre en œuvre;
- un plan de paysage traduisant l'observation externe, par unité paysagère, et permettant de situer les communes concernées dans un contexte paysager global.

Ces deux dispositifs sont complémentaires ; le but à terme est de les articuler sur tout le territoire. Le Parc finance à 100% l'étude urbaine afin d'assurer l'adhésion des communes et de leur permettre d'honorer leurs engagements. Il bénéficie pour cela, via son programme d'actions, d'une contractualisation avec les Conseils Généraux de l'Oise et du Val-d'Oise et les Conseils régionaux d'Île-de-France et de Picardie. Le Parc est maître d'ouvrage des études dont la réalisation est confiée à un bureau d'études privé. Il associe cependant étroitement les communes dans l'élaboration du cahier des charges, dans le choix du bureau d'étude, et lors des différentes étapes du suivi.

Il est à noter que l'élaboration en amont de l'étude urbaine fait baisser le coût d'un PLU d'environ 10 000€ car les communes s'engagent à ce que les mesures et les actions définies trouvent leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de leur PLU.

Résultats :

- 5 à 6 études urbaines sont réalisées par an (soit un budget d'environ 200 000€)
- En 2007, 21 études urbaines ont déjà été lancées, dont 8 achevées, 2 en cours de finalisation, 7 en phase de lancement et 4 en préparation.
- 6 communes ont lancé l'élaboration de leur PLU sur la base de ces études urbaines (3 ont commencé et 3 sont sur le point de le faire)
- 3 Plans de paysage sont en cours.

Atouts et limites :

L'intérêt des études urbaines est double : elles apportent aux élus une connaissance approfondie de leur territoire et leur permettent d'aborder les études de PLU en ayant déjà nourri leur réflexion sur les enjeux et les potentialités. Elles permettent au Parc d'intervenir bien en amont de l'élaboration des PLU. L'accompagnement des communes dans ce processus est ainsi plus efficace.

Limites :

- Le travail avec plusieurs bureaux d'études différents oblige à être vigilant et présent pour maintenir une certaine homogénéité des contenus tout en les laissant exprimer leurs spécificités.
- Le nombre d'études urbaines réalisables par an est limité, faute de moyens matériels et humains suffisants.

Eléments de réussite :

- Une Charte structurée en amont, avec traduction réglementaire de ses objectifs, analyse concrète des problèmes, répartition claire des rôles
- L'existence d'une logique gagnant/gagnant :
 - permet aux communes de réaliser des gains financiers sur l'élaboration de leur PLU (en complément d'aides départementales)
 - permet au Parc d'assurer la compatibilité des PLU avec sa Charte.

Région : Île-de-France

Type d'intervention : Planification

Maîtres d'ouvrage :

Les communes du
PNR

Tags :

[Préserver - valoriser des patrimoines vivants](#) ^[1]

[Améliorer la qualité de vie](#) ^[2]

[Urbanisme](#) ^[3]

[Paysage](#) ^[4]

Source URL: <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/centre-de-ressources/experience/le-concept-de-meristememes-pour-maitriser-lurbanisme>

Liens

[1] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/etiquettes/preterver-valoriser-des-patrimoines-vivants>

[2] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/etiquettes/ameliorer-la-qualite-de-vie>

[3] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/etiquettes/urbanisme>

[4] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/etiquettes/paysage>

[5] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/cr-theme/amenagement-du-territoire>

[6] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/cr-theme/paysage>

[7] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/cr-theme/urbanisme-et-architecture>

[8] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/centre-de-ressources/document/urbanisme-et-paysages-inventaire-des-methodes-et-outils>

[9] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/content/les-pratiques-durbanisme-durable-dans-les-parcs-naturels-regionaux>

[10] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/content/etude-urbaine-de-la-commune-de-rully>

[11] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/centre-de-ressources/experience/des-ntic-lappui-des-elus-sur-lurbanisme-durable>

[12] <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/centre-de-ressources/experience/la-maitrise-doeuvre-des-documents-durbanisme-par-le-syndicat-mixte>