



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge
77550 REAU
Tél. 01.60.60.87.98- Fax 01.60.60.82.55
farhi.urbanisme@free .fr

Document émis le 02 mai 2007

SOMMAIRE

1. LE SECTEUR DU POULINA.....	3
1.1 ETAT DES LIEUX	3
1.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT	4
2. LE SECTEUR DU CHAUFFOUR	6
2.1. ETAT DES LIEUX	6
2.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT	7
2.3. MESURES CONCERNANT LES VOIES ET ESPACES PUBLICS.....	9
3. LE SECTEUR DU VIEUX CHEMIN DE SENLIS	10
3.1. ETAT DES LIEUX	10
3.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT	11
4. LE SECTEUR DU PETIT VAL.....	13
4.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT	13
5. LE SECTEUR DE LA RUE BLANCHE	14
6. LES SECTEURS DE L'AVENUE DES COURTILS ET DE LA PLACE AMIC.....	14
7. LE SECTEUR DES GLAISES.....	15
7.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT.....	15
7.2. MESURES CONCERNANT LES VOIES ET ESPACES PUBLICS.....	15

1. LE SECTEUR DU POULINA

Le Poulina identifie une vaste propriété située au centre du bourg de Gouvieux et disposant d'une maison bourgeoise et d'un parc très arboré. La demeure et la partie du parc qui l'entoure ont fait l'objet d'une division foncière, ainsi qu'un ancien pavillon sur une parcelle de 750 m², à l'angle Nord-Ouest du site.

L'importance paysagère de cette propriété et son rôle d'articulation entre les quartiers pavillonnaires voisins et le centre ancien de Gouvieux nécessite que son évolution, qu'elle concerne ou non la totalité du secteur, soit **organisée**, prenant ainsi en compte l'intérêt général que représente ce secteur.

Le périmètre faisant l'objet de prescription comprend l'ancienne propriété foncière du Poulina dans la mesure où son caractère et son unité sont encore inchangés.

1.1. ETAT DES LIEUX

- Les boisements

La majeure partie du terrain est fortement boisée, et a dû initialement faire l'objet d'une organisation à l'anglaise. Le développement des boisements donne aujourd'hui à certains endroits un caractère de sous-bois. Les essences sont variées (cèdres, résineux, platanes, chênes, tilleuls, peupliers...).

- Le bâti existant

Bien que n'étant pas une construction remarquable sur le plan historique, la maison bourgeoise mérite une protection de ses caractéristiques architecturales, les plus marquantes. La bâtisse présente des échauguettes. Elle est en pierres de taille avec chaînes et encadrements de brique, toiture à la Mansart avec brisis retroussé en ardoise et terrasson en zinc.

Les autres constructions n'appellent pas de protection particulière (le pavillon, les appentis et dépendance).

S'agissant des murs de clôtures, l'ancien portail et la partie subsistante de l'ancien mur en pierre de taille sont à protéger. La clôture restante est composée de poteau et palplanches en béton préfabriqué, en maçonnerie ou en appareil de pierres ou briques sans qualité ne justifiant pas une mesure de préservation. L'éventuel remplacement de cette clôture devra être soigné, afin de respecter l'aspect de grande propriété fermée.

- Les perspectives qualifiantes

Le site occupe une position urbaine marquante. Il occupe les trois quarts d'un îlot, le restant étant composé de constructions traditionnelles en façade sur la place de l'église.

Le paysage boisé qu'offre le terrain depuis les voiries de desserte du quadrant Nord-ouest du bourg joue toujours un rôle fondamental. Ainsi, la coupure verte qu'il crée est à préserver, en espace de transition entre le centre historique et le quartier pavillonnaire et collectif s'étendant à l'Ouest.

En revanche, l'impact paysager du parc est moins "constructif" en limite Nord-Est, là où l'espace urbain et notamment la voirie sont resserrés et sans profondeur de champ.



1.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

- **La vocation**

Le parti d'aménagement s'inscrit dans l'optique d'une opération à usage de logements collectifs ou d'un équipement d'intérêt général, comprenant une valorisation du parc boisé en adéquation avec les constructions projetées. Les activités économiques hors commerces de distribution y sont également permises.

La préservation du caractère paysager du site exclu toute évolution vers une opération essentiellement pavillonnaire en mitage du parc.

- **La protection des boisements**

La majeure partie est à protéger, hormis la frange de boisement et la peupleraie situées le long de la rue de l'abreuvoir qui ne constitue pas un ensemble boisé remarquable et donne de l'ombre aux habitations limitrophes.

Des arbres de haute tige et de grand houppier, plantés en alignement en franges de l'opération avec les voies devront renforcer l'effet boisé du site.

- **Les périmètres constructibles**

La volonté de protéger le parc conduit à la définition d'un périmètre constructible dont la délimitation répond également à une logique urbaine.

Cette emprise s'inscrit en bordure de la rue de l'abreuvoir et en lieu et place de l'ancien tennis de la propriété et de la peupleraie. Elle concerne également l'appentis en maçonnerie et couverture de tôle ondulée et a pour vocation de s'ouvrir sur l'espace public. Elle correspond à l'emprise au sol autorisée.

- **Les limites avec l'espace public**

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'un traitement soigné délimitant clairement les espaces publics et privés. Des murs de clôtures et/ou des grilles devront border l'alignement lorsque les constructions seront en retrait de cet alignement.

PLAN

2. LE SECTEUR DU CHAUFFOUR

Le périmètre faisant l'objet de prescriptions d'aménagement et indiqué sur les documents graphiques est circonscrit par :

- des terrains dont la vocation est clairement déterminée (habitat, entreprise de marbrier, cimetière, maison de retraite) et qui n'est pas remise en question
- des voiries structurantes qui s'imposent comme cadre d'intervention (RD 909, nouvelle route vers le hameau de la Chaussée).

2.1. ETAT DES LIEUX



- Les boisements

Certains boisements du secteur apparaissent comme à préserver :

- les sujets subsistants du parc des écuries Dupré. Il s'agit essentiellement de cèdres résineux et marronniers en alignement,
- les boisements à flanc de coteaux. Ils participent de la couverture boisée qui souligne la quasi-totalité des coteaux de la commune,
- des bosquets résiduels dont les sujets sont suffisamment épanouis et structurants pour mériter une protection.

- Le bâti existant

Le secteur abrite les bâtiments sinistrés de l'ancienne écurie Dupré et un appentis de fond de jardin.

Bien que leur toiture soit effondrée, certains des édifices composant l'écurie sont susceptibles, après réhabilitation et aménagement, d'offrir une image très qualitative à des installations et locaux d'activité ou à un équipement collectif. Il s'agit de la maison bourgeoise (en appareil de brique rouge et chaînes de pierre de taille) et de l'écurie en atrium (principalement son mur d'enceinte, voir ci-contre).

Par ailleurs, la clôture en mur bahut de l'ancienne propriété subsiste toujours et compose avec le bâtiment principal.

Les édifices secondaires sont en ruine ou sans intérêt majeur.

- Les perspectives qualifiantes

Deux points de vue sur le secteur depuis la RD 909 révèlent un paysage de qualité suffisante pour susciter une organisation du site :

- la vue en sortie du bourg, laissant apparaître le coteau boisé
- la vue d'entrée d'agglomération, laissant voir le mur d'enceinte de l'écurie, fortement mis en valeur par la déclivité du sol et la végétation qui l'encadre.

Il faut également noter la qualité paysagère du bâtiment situé en vis à vis, au Sud de la RD 909 et largement perçu depuis le site à aménager.

- Les perspectives à qualifier

Un point de vue sur le secteur depuis la route de la chaussée est à qualifier en raison du manque d'inscription dans le site de la nouvelle voirie de raccordement sur la RD 909. Il s'agit de la vue sur l'ancienne voirie de la Chaussée, qui doit trouver une nouvelle « légitimité ».

- La voirie à qualifier

Deux éléments sont à qualifier :

- l'intersection entre l'ancienne voirie de la Chaussée et la nouvelle (en écho au point soulevé précédemment),
- la partie en pente de l'ancienne voirie de la Chaussée qui n'est plus appelée à jouer un rôle drainant.

2.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le site de l'ancienne écurie Dupré et des terrains non bâtis qui lui sont limitrophes font partie des secteurs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme étant destinés à un développement économique.

Site d'enjeu majeur au regard de son inscription paysagère et des dessertes locales, ce secteur est voué à des activités tertiaires soucieuses de la qualité environnementale de leur cadre d'implantation. Les commerces de distribution ne sont pas autorisés. Le parti se fonde par certains éléments sur les atouts et contraintes soulevés précédemment :

- **La protection des boisements de qualité**

- **Les espaces verts à qualifier**

Ils ont pour objet de préserver le flanc du coteau et la vue sur l'ancienne écurie Dupré depuis la RD 909. Ces périmètres devront faire l'objet d'aménagement paysager, et pourront ponctuellement être aménagés en stationnements végétalisés.

- **La qualification de l'ancienne voirie par un traitement végétal composé des éléments suivants :**

- Alignement d'arbre,
- Constitution d'une « porte végétale » par sujet d'essence ou de gabarit remarquable,

- **La réhabilitation de l'ancienne maison bourgeoise**

Cette réhabilitation et éventuellement celle de l'aile Nord des écuries devra s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent. Le mur d'enceinte des écuries, le mur bahut de la maison bourgeoise et les arbres constituant les traces de l'ancien parc sont également des éléments moteur et doivent être mis à profit dans le cadre du réaménagement de cette propriété.

- **Les emprises constructibles**

Les emprises constructibles sont cadrées par les éléments de protection ou de mise en valeur précédemment soulevés. Elles constituent les emprises au sol autorisées pour les constructions. Elles sont cependant organisées par des voiries à créer définies comme suit :

Un axe principal Est/Ouest, connecté sur l'ancienne voirie de la chaussée qui trouve ici une nouvelle qualification. L'axe créé aboutira à un belvédère en limite Ouest de rebord du plateau. Il pourra desservir l'ancienne allée bordée de marronniers de l'écurie Dupré. En partie Est, cet axe pourra se connecter - à terme- sur la nouvelle voie de la Chaussée.

- **Implantation et gabarit des futurs édifices**

Les édifices pourront être implantés sur tout ou partie des emprises constructibles, en respectant toutefois les obligations de limite d'implantation ou de gabarit indiquées au document graphique. L'une de ces indications a pour objet de constituer un édifice jouant de la symétrie avec le bâtiment voisin en versant Sud de la RD 909 (voir ci-dessous).



Une autre obligation est faite de la construction d'un édifice reconstituant un atrium en lieu et place des anciennes écuries. La hauteur de celui-ci est limitée à 7 m.

Par ailleurs, les éventuelles constructions implantées en limite Ouest du secteur devront présenter un nombre de niveaux dégressif afin d'en diminuer l'impact visuel depuis le lointain. Dans tous les cas, tout projet d'édifice devra y être tel qu'il ne soit pas visible depuis la rue de Chantilly, dans son parcours entre la place du Général Marchand et l'avenue François Mathet. Cette contrainte doit garantir le maintien d'une perspective naturelle sur les espaces inscrits à flanc de coteau.

2.3. MESURES CONCERNANT LES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Les voies nouvelles doivent être aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules, en toute sécurité. Toute voie nouvelle créée desservant des constructions doit donc :

- être ouverte à la libre circulation,
- disposer d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,
- si elle mesure plus de 15 m de long, disposer de l'éclairage,
- être dimensionnée en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie soit de faire demi-tour sans marche arrière.
- si elle se termine en impasse, être aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et préserver une possibilité de débouché routier qui permettra ultérieurement d'assurer son prolongement jusqu'à une voie existante.

La mise en souterrain de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

3. LE SECTEUR DU VIEUX CHEMIN DE SENLIS

Partie intégrante d'un secteur largement urbanisé, le terrain du vieux chemin de Senlis identifié comme tel aux documents graphiques, s'il doit pouvoir être bâti et répondre aux orientations du PADD sur ce quartier en limite de Chantilly, doit également composer avec un environnement de grandes propriétés et s'inscrire dans le cadre de l'entrée de ville principale de Gouvieux.

Le périmètre d'étude comprend l'emprise foncière de la propriété.



3.1. ETAT DES LIEUX

- Les boisements

Le terrain présente un couvert forestier dense en limite avec la RD 909, qui fait écho à la propriété des Fontaines. On y trouve les essences courantes du chêne, hêtre, marronnier.

La moitié Sud est beaucoup plus disparate et est composée d'un secteur de friche assez ligneuse en bordure avec le vieux chemin de Senlis. Quelques sujets épars (chênes, platanes) méritent une protection.

- Le bâti existant

Le terrain est vierge de toute construction, hormis un appentis précaire.

- Les perspectives qualifiantes

Le terrain est bordé par deux voies qui génèrent des points de vue à préserver :

- La RD 909 est l'entrée principale sur la commune de Gouvieux depuis Chantilly. Le couvert forestier qui borde la voie est à protéger, à l'instar de celui de la propriété des Fontaines, car il assure la rupture paysagère avec l'agglomération voisine.

- Le vieux chemin de Senlis, très rectiligne, offre une perspective très boisée jusqu'ici préservée malgré l'urbanisation du quartier. Ce caractère doit être préservé.



3.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

- **La vocation**

Le parti d'aménagement s'inscrit dans l'optique d'activités économiques (notamment de services), ou d'un équipement d'intérêt général. Les commerces de distribution ne sont pas autorisés.

La préservation du caractère paysager du site exclut toute évolution vers un quartier pavillonnaire.

- **La protection des boisements**

Les boisements suivants sont à protéger :

- Ceux qui définissent le caractère forestier des abords de la RD909 de telle sorte que le paysage actuel d'entrée de ville soit préservé.
- Une bande boisée séparant l'emprise constructible du tissu pavillonnaire qui se développe plus à l'Ouest et qui est à même d'assurer un espace tampon.
- La frange boisée en limite avec le vieux chemin de Senlis afin de préserver l'alignement sur voie d'un front bâti continu sur tout le linéaire de la rue et de maintenir un horizon boisé depuis le lotissement voisin du haras aux bois.
- Quelques sujets très développés méritent une protection individuelle, notamment au regard de l'immeuble voisin, rue Victor Hugo.

- **Les périmètres constructibles**

Le périmètre constructible correspond à l'emprise au sol possible pour les constructions. Il s'inscrit en retrait par rapport aux espaces boisés protégés afin d'assurer une marge de protection supplémentaire.

L'organisation du ou des édifices sur cette emprise peut présenter des variantes. La contrainte majeure qui les affecte consiste dans l'obligation de réaliser un espace central (de distribution ou de jardin intérieur) très végétalisé.

Une partie du bâtiment pourra être implantée à l'alignement du vieux chemin de Senlis afin de réaliser une "accroche urbaine" sur la voie.

- **La réalisation d'un espace vert tampon**

Afin d'atténuer l'impact de la mutation du terrain au regard de l'immeuble donnant sur la rue Victor Hugo, un espace vert planté d'arbres de haute tige devra être réalisé en limite séparative Est.

Par ailleurs, les espaces non bâtis en bordure du vieux chemin de Senlis devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

- **Gabarit**

Le caractère du ou des édifices devra soit faire référence au langage architectural d'une des typologies rencontrées sur le territoire communal, soit exprimer un caractère contemporain (les toitures terrasse sont possibles).

Les façades pourront disposer de surfaces en vitrage réfléchissant visant à atténuer la massivité et la visibilité des bâtiments depuis la RD 909.

- **accès**

L'accès et la desserte du terrain devront s'effectuer depuis le vieux chemin de Senlis, soit sur l'emprise constructible, soit sur le front de rue dont les boisements ne sont pas protégés.

- **Stationnement**

Le stationnement devra essentiellement être réalisé en sous-sol et en aucun cas occuper les boisements à préserver le long de la RD 909.

- **Clôture**

Les clôtures ne devront pas être visibles le long de la RD 909.

4. LE SECTEUR DU PETIT VAL

Le secteur du Petit Val est assimilable à l'ensemble des sites de grande qualité paysagère implantés à flanc de coteaux de la Nonette et originellement mis en valeur à des fins résidentielles. A ce titre, la vocation du site du Petit Val n'est pas appelée à évoluer, afin que soit préservé ce cadre bâti et naturel à forte valeur patrimoniale.

Le périmètre d'étude comprend la propriété Barbaut. Cette propriété est constituée d'un ancien parc, aujourd'hui non entretenu et séparé de la demeure du Val Saint Georges dont elle constituait le domaine.

L'emprise comprend les versants boisés du Petit Val ainsi que le fond du vallon, à l'origine probablement organisé en prairie, jardin et terrasse "à la française".

Le terrain dispose d'un accès indépendant par la rue du Val Saint-Georges (voie privée) où subsiste un porche, vestige de l'ancienne entité foncière.

4.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

La dépréciation de ce parc qui résulte de sa division foncière et qui aboutira à terme à un état de friche et de forêt serait regrettable au regard de la mise en valeur paysagère initiale du site.

Aussi, la possibilité de valoriser cette propriété serait-elle souhaitable sous réserve d'un projet de très grande qualité et dans le cadre de la protection des boisements.

Ces aménagements sont conditionnés à la restitution des prairies de fond de vallon et d'un parc structuré.

- La vocation

Ce secteur est voué à des activités tertiaires soucieuses de la qualité environnementale de leur cadre d'implantation. La préservation du caractère paysager du site exclut toute évolution vers un quartier pavillonnaire, ainsi que tout commerce de distribution.

- La protection des boisements

Les possibilités de défrichement sont réservées à l'emprise constructible indiquée ci-dessous et au déboisement que nécessite la restitution du parc tel qu'il était organisé au XIX^{ème} siècle.



- Les périmètres constructibles

Le périmètre constructible consiste en une emprise au sol maximale de 500 m², sans localisation précise. Toutefois, ce périmètre constructible doit être éloigné de toutes les limites de propriété d'au moins 20 mètres.

- Gabarit

Le caractère du ou des édifices devra soit faire référence au langage architectural d'une des typologies rencontrées sur le territoire communal, soit exprimer un caractère contemporain (y compris toit-terrasse). La hauteur maximale pouvant être atteinte est 10 mètres.

- Accès et Stationnement

L'accès et la desserte du terrain devront s'effectuer par le porche existant, rue du Val Saint-Georges. Le stationnement devra essentiellement être réalisé en sous-sol.

5. LE SECTEUR DE LA RUE BLANCHE

Le secteur de la rue Blanche correspond à une vaste emprise localisée dans le centre ancien de Gouvieux. Le périmètre est propriété communale.

Les prescriptions particulières portant sur ce périmètre sont les suivantes :

- La vocation de ce secteur est d'accueillir des activités tertiaires ou des équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions peuvent y être implantées librement par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Les toitures peuvent être à pente ou en terrasse.

6. LES SECTEURS DE L'AVENUE DES COURTILS ET DE LA PLACE AMIC

Ces secteurs correspondent à une opération de restructuration dans le centre ancien de Gouvieux.

Il s'agit de permettre le déplacement du supermarché de l'emprise située à l'Est de la rue Blanche (secteur de la place Amic) vers celle située à l'Ouest de cette même rue (secteur de l'avenue des Courtils).

Les prescriptions particulières portant sur ce périmètre sont les suivantes :

- **La vocation**

Ces secteurs sont voués à l'accueil de constructions à usage de commerce pouvant dépasser 300 m², ainsi que des activités tertiaires, des équipements collectifs d'intérêt général ou de l'habitat.

- **Les caractéristiques**

Les constructions doivent de préférence être implantées à l'alignement des voies.

Le traitement des façades doit faire référence à l'ordonnement et au rythme des constructions d'une rue traditionnelle. Les façades sont classiquement couvertes de pierres apparentes, ou revêtus d'enduit traditionnel. La façade donnant sur l'avenue des Courtils devra relier architecturalement le centre ancien et le quartier des Courtils.

Les ouvertures sont au nombre de 2 à 5 selon la largeur des façades.

7. LE SECTEUR DES GLAISES

Le secteur des Glaises correspond à une emprise localisée à proximité du centre ancien de Gouvieux, entre deux quartiers pavillonnaires.

La position de ce secteur au centre de l'agglomération et les conditions de sa desserte nécessitent que des prescriptions particulières d'aménagement lui soit appliquées.

7.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

- **a vocation**

Ce secteur est voué à l'accueil d'un équipement collectif d'intérêt général destiné à l'hébergement. Les commerces ne sont pas autorisés.

- **Les caractéristiques**

Les constructions peuvent y être implantées dans l'emprise constructible définie graphiquement, selon une emprise au sol résultant des prescriptions du règlement.

Le secteur doit être desservi par au moins deux accès distincts.

7.2. MESURES CONCERNANT LES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Les voies nouvelles doivent être aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules, en toute sécurité et en respect de la trame viaire locale. Toute voie nouvelle créée desservant des constructions doit donc :

- être ouverte à la libre circulation,
- disposer d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,
- si elle mesure plus de 15 m de long, disposer de l'éclairage,
- être dimensionnée en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie soit de faire demi-tour sans marche arrière.

La mise en souterrain de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

