



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

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

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE LE 12/07/2004	3
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE POUR ERREUR MATERIELLE	61
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE EXTENSION ZONE CONSTRUCTIBLE	64
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES	67
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SUR SECTEUR DU POULINA	72

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE LE 12/07/2004

1. PRESENTATION GENERALE - CONTEXTE	5	3.2.5. <i>Les sites d'urbanisation</i>	27
1.1. LOCALISATION ET CONTEXTE LOCAL	5	3.3. LA QUALITE DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES	29
1.2. DESSERTES ET PRINCIPAUX POLES	5	3.4. LA QUALITE DE L'EAU ET DU SOL	29
1.3. INTERCOMMUNALITE ET CADRAGE SUPRACOMMUNAL	6	3.5. LA VALEUR DES SITES ET PAYSAGES	30
		3.5.1. <i>Le cadre urbain traditionnel</i>	30
2. DONNEES ET PREVISIONS SOCIO DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	7	3.5.2. <i>L'habitat collectif</i>	31
2.1. DONNEES ET PREVISION SOCIO DEMOGRAPHIQUES	7	3.5.3. <i>Les grandes propriétés</i>	32
2.1.1. <i>les donnees démographiques</i>	7	3.5.4. <i>Les caractéristiques architecturales anciennes</i>	33
2.1.2. <i>la structure par age</i>	9	3.5.5. <i>Les caractéristiques architecturales récentes</i>	33
2.1.3. <i>La structure des foyers</i>	9		
2.1.4. <i>La structure socioprofessionnelle</i>	10	4. LE PADD	34
2.1.5. <i>Le logement</i>	11	4.1. L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	35
2.1.6. <i>Contexte foncier et équilibre social de l'habitat</i>	13	4.2. UNE GESTION ECONOMOME DES ESPACES	35
2.1.7. <i>Effectifs scolaires</i>	13	4.3. LA SATISFACTION DES BESOINS SOCIO-ECONOMIQUES	35
2.1.8. <i>La satisfaction des besoins des gens du voyage</i>	14	4.4. LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENT	36
2.2. LA SITUATION ECONOMIQUE	15	4.5. LA PRESERVATION DES ELEMENTS, DES MILIEUX NATURELS, DES ECOSYSTEMES	36
2.2.1. <i>l'activité locale</i>	15	4.5.1. <i>l'air</i>	36
2.2.2. <i>Des spécificités économiques</i>	15	4.5.2. <i>l'eau</i>	36
2.2.3. <i>L'emploi</i>	16	4.5.3. <i>La protection des milieux naturels</i>	36
2.2.4. <i>Déplacement</i>	16	4.6. LA PROTECTION DES SITES, PAYSAGES ET PATRIMOINE BATI	36
2.3. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	18	4.6.1. <i>Les protections institutionnelles</i>	36
2.3.1. <i>Les infrastructures</i>	18	4.6.2. <i>La protection du paysage</i>	36
		4.7. LA PRESERVATION DES NUISANCES ET RISQUES PREVISIBLES	37
3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	20		
3.1. DONNEES GEOMORPHOLOGIQUE	20	5. LE REGLEMENT	38
3.1.1. <i>Le plateau Sud-Ouest</i>	20	5.1. LA REGLEMENTATION THEMATIQUE	39
3.1.2. <i>Les plateaux situés à l'Est et au Nord</i>	21	5.1.1. <i>Les dispositions portant sur l'ensemble du territoire communal</i>	39
3.1.3. <i>Les plaines alluviales de l'Oise et de la Nonette</i>	22	5.1.2. <i>les espaces boisés classés</i>	39
3.1.4. <i>hydrologie</i>	24	5.1.3. <i>Les espaces boisés protégés</i>	40
3.2. LES OCCUPATIONS DU SOL	25	5.1.4. <i>les zones inondables "rouge" et "bleu"</i>	41
3.2.1. <i>Le plateau Sud-Ouest</i>	26	5.1.5. <i>le secteur de carrière souterraine</i>	41
3.2.2. <i>Le plateau Est</i>	26	5.1.6. <i>Le périmètre d'exploitation de carrière</i>	41
3.2.3. <i>Le plateau Nord</i>	26	5.1.7. <i>Les emplacements réservés</i>	41
3.2.4. <i>La vallée alluviale le vallon de la Nonette</i>	27		

5.1.8. les constructions, murs ou périmètre à protéger	41
5.1.9. Le secteur d'équipement de transport d'énergie	42
5.1.10. le secteur de voie ferrée	42
5.2. LA REGLEMENTATION PAR ZONE	43
5.2.1. La délimitation des zones U	43
5.2.2. La réglementation des zones UA	44
5.2.3. La réglementation des zones UB	44
5.2.4. La réglementation des zones UC	45
5.2.5. La réglementation des zones UX	46
5.2.6. La réglementation des zones UN	48
5.2.7. La réglementation des zones A	49
5.2.8. La réglementation des zones N	49

6. COMPATIBILITE AVEC LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALES⁵¹

7. LES INCIDENCES DU PLU - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

7.1. LES INCIDENCES GEO-MORPHOLOGIQUES	60
7.2. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX	60
7.3. LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES	61
7.4. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LA FORME URBAINE	61

1. PRESENTATION GENERALE - CONTEXTE

1.1. LOCALISATION ET CONTEXTE LOCAL

Le territoire de Gouvieux s'inscrit en frange Ouest du plateau du Valois, en bordure de la vallée de l'Oise et en un site qui fait la transition avec le Vexin à l'Ouest et le Pays de France au Sud.

Le paysage communal révèle encore un large couvert forestier et d'importants espaces agricoles tels qu'ils caractérisent le Valois.

Toutefois, la proximité de Paris situé à une quarantaine de kilomètres explique le développement précoce de la région comme en atteste l'importance historique de la commune voisine de Chantilly, celle de Senlis ou de sites telle que l'abbaye de Royaumont qui constituent quelques jalons majeurs depuis l'époque Gallo-romaine.

Si l'influence grandissante de la capitale a conduit à une mutation socio-économique et urbaine d'une large part du territoire communal, le développement des grands axes de communication reliant l'agglomération parisienne au Nord de la France a épargné Gouvieux. De fait, même si le cadre urbain s'est fortement dilaté durant les années 70, l'équilibre godvicien s'appuie toujours sur un bourg ancien situé au centre du territoire communal, et une frange urbaine Est portée en partie par la RN 16 dont le développement s'inscrit dans la logique de Chantilly.

Creil et Senlis

1.2. DESSERTES ET PRINCIPAUX POLES

Si l'ensemble du réseau de voies radiales autour du bourg ancien a porté l'extension du cadre urbain, ce dernier s'est majoritairement concentré le long des voies locales majeures reliant Gouvieux à Chantilly et la RN 16 vers l'Est (le RD 909) et Lamorlaye vers le Sud (la RD 162).

Les nombreuses liaisons entre la gare SNCF de Chantilly et Paris ont conforté cette orientation et expliquent en partie la continuité urbaine qui lie les trois communes de Chantilly, Lamorlaye et Gouvieux.

1.3. INTERCOMMUNALITE ET CADRAGE SUPRACOMMUNAL

Si les trois communes de Chantilly, Lamorlaye et Gouvieux partagent la même interdépendance avec l'agglomération parisienne, elles sont également portées par une même tradition hippique autour de laquelle s'est constitué une part importante de l'activité économique locale.

Cette convergence s'est d'ailleurs constituée géographiquement autour du domaine des Aigles, vaste terrain d'entraînement équin qui s'inscrit entre les trois foyers urbains et dont les trois côtés sont désormais urbanisés.

Si les enjeux d'aménagement ne se traduisent pas au travers d'une intercommunalité regroupant les trois communes, Gouvieux est en revanche membre de la communauté de communes de l'aire Cantilienne, constituée en 1994 et qui rassemble autour de Chantilly, les communes d'Apremont, Avilly-Saint-Léonard, Coye-La-Forêt, Lamorlaye et Vineuil-Saint-firmin. Son action porte principalement dans le domaine de l'environnement, du développement économique, du service à la population et de l'équipement du territoire.

Par ailleurs, les enjeux auxquels les communes locales sont confrontées ont trouvé à s'exprimer au sein du projet de Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, qui concerne plus de soixante communes.

De plus, Gouvieux est membre du Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation (SIEP) en charge du schéma directeur (valant SCOT) de Senlis, Chantilly et leurs environs, couvrant 28 communes.

Par ailleurs, de nombreux services de gestion s'effectuent dans le cadre d'une intercommunalité :

- Le SIPAREP (Syndicat Intercommunal Pour l'Amélioration des Réseaux d'Eau Potable) regroupe les communes de Chantilly, Lamorlaye et Gouvieux,

- Le SICTEUV (Syndicat Intercommunal de collecte et traitement des eaux usées et vanne),
- Le SYTOMIC pour la gestion des déchets ménagers,
- Le syndicat intercommunal du bassin versant de la Nonette

2. DONNEES ET PREVISIONS SOCIO DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

2.1. DONNEES ET PREVISION SOCIO DEMOGRAPHIQUES

2.1.1. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'évolution démographique de Gouvieux illustre la profonde mutation qu'a connu le Sud de L'Oise depuis l'après guerre. Comptant environ 3500 habitants au milieu des années 50, la commune en comptait le double en 1975 et passait le cap des 9000 habitants au début des années 80.

A partir des noyaux urbains initiaux que sont le bourg ancien de Gouvieux et la frange Est de la commune, qui s'appuie sur l'agglomération de Chantilly et la RN 16, un fort développement a été suscité par les qualités du cadre de vie local et l'image valorisante d'un riche patrimoine culturel ou architectural qui transparait autour de nombreuses grandes propriétés.

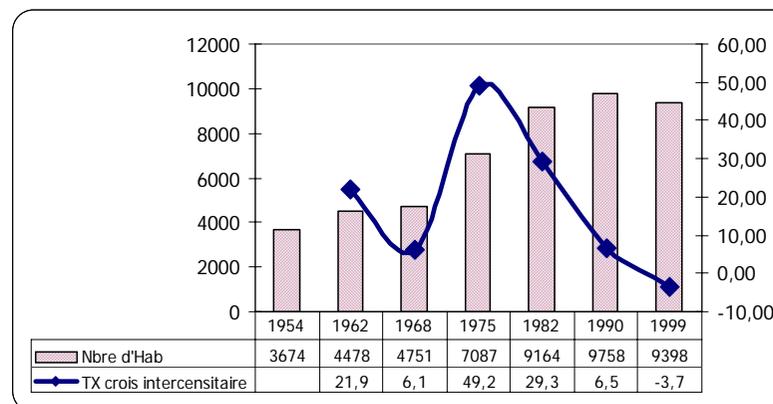
Cette urbanisation a pris majoritairement la forme d'opérations de lotissements (la commune a connu alors plus de 70 arrêtés de lotissements) accueillant en nombre l'expansion démographique due à la région Ile de France.

Depuis les années 80, une fort ralentissement de la croissance démographique s'est opéré, résultant notamment des contraintes grandissantes à l'expansion urbaine et dans la mise en place de mesures de protection (en particulier le classement de sites au titre de la loi du 2 mai 1930 modifiée).

Cette évolution illustre aussi la volonté d'une maîtrise du développement urbain qui s'est traduite par une évolution législative, et à l'échelle régionale par l'instauration du SDRIF ou, pour ce qui concerne Gouvieux, par l'approbation en 1995 du schéma directeur de Senlis, Chantilly et leurs environs.

Le contrecoup apporté au rythme de l'expansion démographique corrélé aux modalités du développement qui venait de se produire (typologie des logements et des structures de foyers), ont induit une diminution de la population godvicienne entre les deux derniers recensements (moins 360 habitants entre 1990 et 1999).

Ce mouvement s'explique par une diminution régulière du solde naturel constaté depuis 1975, mais aussi par un solde migratoire en diminution depuis cette époque, qui devient négatif durant la dernière période intercensitaire.



Si la diminution du solde naturel s'explique par le vieillissement de la population locale, le solde migratoire négatif résulte d'une part du phénomène de décohabitation (à corréliser au vieillissement de la population godvicienne), mais aussi au fort taux de rotation de la population locale. En effet, le recensement de 1999 établit que seulement 64% de la population de 1990 habitait encore à Gouvieux en 1999, dont 54% dans le même logement.

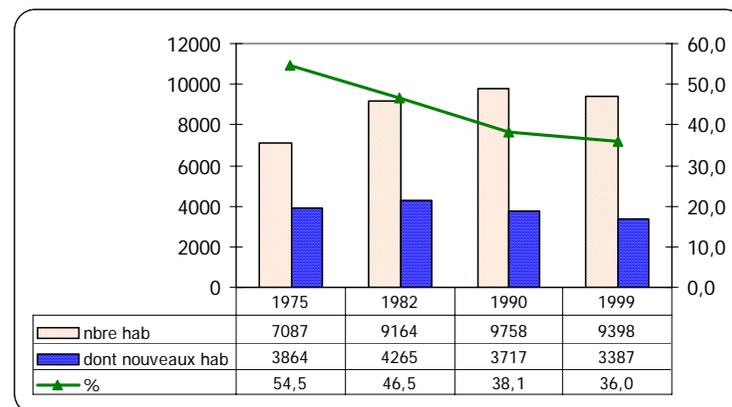
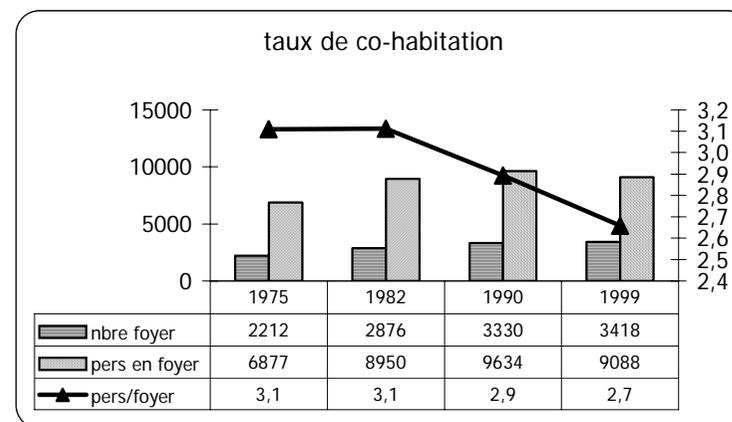
Ces données expriment un taux de départ hors Gouvieux de 4,5% par an et un taux de déménagement intense à la commune de 1,11% par an

La diminution de population de Gouvieux illustre la baisse de croissance démographique constatée à l'échelle des communes du PNR dont le taux d'accroissement annuel a été de 0,56% entre 1990 et 1999. Le département a connu durant la même période une croissance annuelle de 0,70%.

Cette tendance révèle un phénomène propre aux communes du Sud de l'Oise, les plus proche de l'Île de France et qui ont connu les plus importantes progressions durant les années 70. Ce mouvement répond en cela aux mesures de préservation environnementale mises en place durant les dernières années au travers de schémas directeurs ou de POS et qui préside également à la création prochaine d'un Parc Naturel concernant le territoire départemental le plus soumis aux pressions d'expansion urbaine et dont les richesses environnementales sont de plus en plus menacées.

Malgré ce mouvement d'ensemble, il n'en reste pas moins que la densité de population du canton de Chantilly (regroupant également les communes d'Apremont, Coye-la-Forêt, Lamorlaye, Saint-Maximin et Gouvieux) reste l'une des plus élevée du Département (elle rentre dans la catégorie comprise entre 380 à 1663 hab/km², alors que la moyenne départementale est de 131 hab/km² et la moyenne nationale de 108 hab/km²).

En ce qui concerne Gouvieux, la densité de population s'élève à 405 hab/km² en 1999.



2.1.2. LA STRUCTURE PAR AGE

Selon les données du recensement de 1999, le vieillissement de la population godvicienne se mesure principalement sur les tranches d'âge de moins de 20 ans et de plus de 60 ans qui évoluent inversement dans les mêmes proportions.

Au regard du département, la proportion des personnes de plus de 75 ans est supérieure (6,1% à Gouvieux contre 5,5% dans le département). A l'opposé, les moins de 20 ans représentent 25% alors que la proportion départementale est de 28,1%.

Etant donné la baisse du taux de cohabitation, ce mouvement a pour effet d'accroître le taux de sous-occupation des logements et explique en partie le taux de rotation important constaté sur la commune.

Toutefois, les fortes pressions que le territoire communal subit ont pour effet de renchérir un marché immobilier local auquel les jeunes ménages ont difficilement accès. Cette situation est d'autant plus avérée que l'offre en petits logements est relativement faible sur le territoire communal, contraignant par là même les jeunes godviciens en décohabitation à s'installer ailleurs.

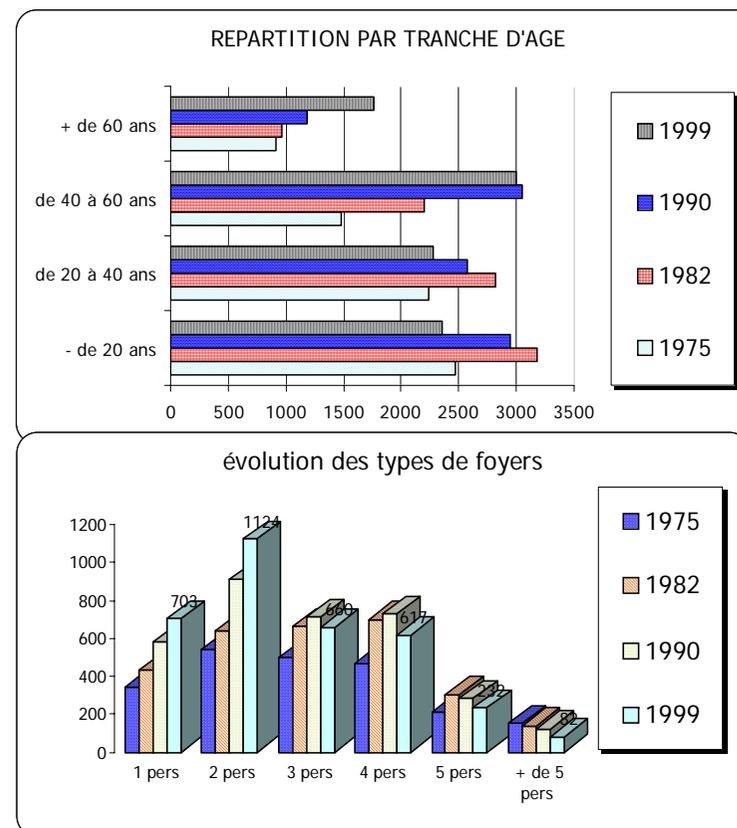
2.1.3. LA STRUCTURE DES FOYERS

Les effets du vieillissement de la population se font également ressentir sur la structure familiale dont le nombre moyen de personnes par foyer est en diminution et atteints 2,7 pes/foyer en 1999. Ce taux reflète toutefois une tendance régionale, voire nationale. Il explique l'évolution constatée sur les types de foyers où ceux de deux personnes occupent désormais 32% (contre 27% en 1990) et les foyers unipersonnels représentent 1/5 des ménages godviciens (contre 17% en 1990)

A contrario, les familles de 4 personnes ne représentent plus que 18% des foyers, en diminution de 4% par rapport au recensement précédent.

Néanmoins, cette tendance est également partagée par la commune voisine de Chantilly dont le taux cohabitation était déjà de 2,4 en 1990. La part des ménages de 1 et 2 personnes y représentait 61% de la population, alors que Gouvieux en compte 52% au recensement de 1999.

Ces données s'expliquent notamment par la stabilité des foyers vieillissants qui ne ressentent pas la nécessité ou le besoin de déménager en raison de l'importance et de la qualité des services offerts localement qui satisfont leur confort de vie.



2.1.4. LA STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE

	Structure par catégorie socio-professionnelle			
	1976	1982	1990	France 1990
Agriculteurs	0,9	1,2	0,2	6,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	7,8	6,9	12,2	9,3
Cadres, prof. Lib.	11,5	19,5	23,2	11,5
Profess. intermédiaires	14,0	20,7	21,8	19,1
employés	17,0	22,7	21,7	16,7
Ouvriers (y c. agricoles)	48,9	28,9	20,9	37,2
	100	100	100	100

Entre 1976 et 1990, la population godvicienne fait valoir une forte diminution de la proportion d'ouvriers et l'augmentation de celle des cadres, professions libérales, commençants artisans et chefs d'entreprises et des professions intermédiaires. La proportion de ces catégories est nettement plus élevée que pour la France.

Cette tendance s'accroît au regard des données issues du recensement de 1999, avec un particulier une diminution de la proportion des ouvriers

Statut et position professionnelle	%
salariés	87,4
Position professionnelle non déclarée	9,9
Manœuvres ou ouvriers spécialisés	6,1
Ouvriers qualifiés ou très qualifiés	8,2
Agents serv., aides soignants, employés maison	6,4
Empl. Com, de bur, pers catégorie C ou D fonc pub	14,3
Agts maîtrise dirigeant ouv, mait. Adm, com. Informa.	6,5
Agts maîtrise dirigeant techn ou autres agts mait	2,0
Techniciens, dessinateurs, VRP	4,7
Instituteurs, infirmiers, travailleurs sociaux, techniciens médicaux, cat. B fonction publique	6,3
Ingénieurs, cadres d'entreprises	17,4

Personnel cat. A fonction publique et assimilés	5,6
Non salariés	12,6
Indépendants	,43
Employeurs	7,6
Aides familiaux	0,7

2.1.5. LE LOGEMENT

2.1.5.1. Evolution du parc de logement

La forte croissance urbaine (essentiellement pavillonnaire) s'est faite au détriment des sites, de l'équilibre résidence-emploi et des équipements communaux. En 1975, de nombreuses opérations immobilières étaient encore engagées, de sorte que le ralentissement de la croissance de la population n'a commencé à se faire sentir qu'après 1978 : le taux de croissance a diminué de plus de la moitié mais est resté néanmoins de l'ordre de 2,5% par an (ce qui équivalait à 1500 habitants supplémentaires tous les 6 ans).

Depuis 1982 par contre, on constate une diminution voulue, régulière et importante du nombre de permis de construire délivrés. Le nombre de permis individuels est depuis 1990 stabilisé à environ 5 par an. Quelques opérations collectives visant à équilibrer la typologie des logements ont été réalisées par la commune. Ainsi trois opérations ont été menées sur des terrains communaux. Principalement constituées de F2 et F3, leur partie accession a largement profité du dispositif Périssol. Il s'agit des opérations :

- Villa Céline en accession en 1996 : 22 appartements
- Place Amic en accession en 1998 : 26 appartements
- Avenue des Courtils en PLI en 1998 : 21 appartements.

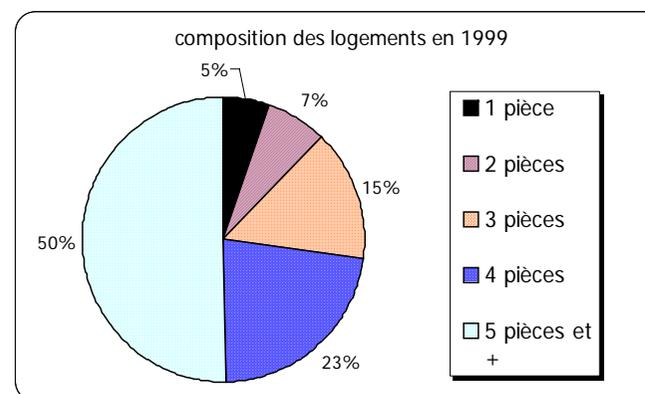
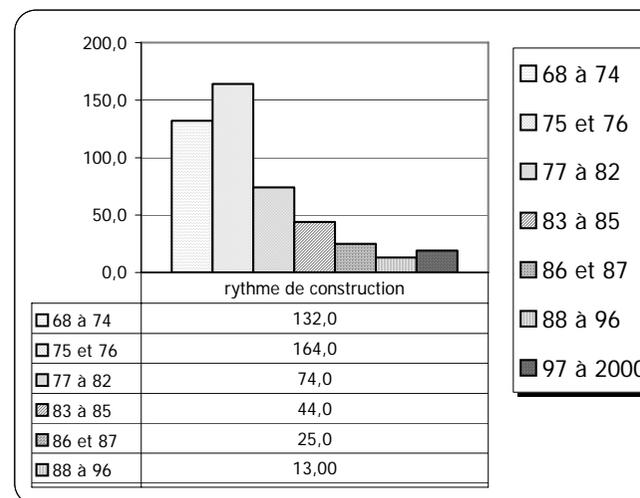
Quelques terrains proches du centre ville constituent encore des opportunités qui permettront à la commune de poursuivre dans cette direction en favorisant les petits logements en accession ou en PLI.

2.1.5.2. Structure du logement

La composition des logements en 1999 fait valoir une forte proportion (50%) de grands logements, et un peu plus d'un quart de logements de moins de quatre pièces. Corrélié à l'évolution de la structure familiale, ces chiffres indiquent un taux de sous-occupation important.

En terme de mutation du foncier, il est probable que l'essentiel des habitations concernées aura pour effet d'alimenter le marché immobilier

de l'habitation individuelle plutôt que d'offrir d'importantes opportunités de mutation ou de renouvellement urbain. En effet, la demande locale reste orientée vers le pavillonnaire, d'autant plus qu'il s'inscrit dans un environnement végétal de qualité.



De fait, les maisons individuelles représentent les 2/3 des logements communaux. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec celui des propriétaires de résidence principale qui représente 68% des occupants, en stabilité durant la période 90/99.

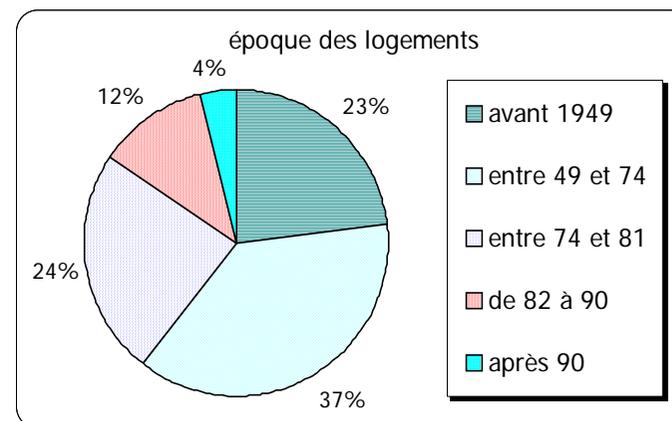
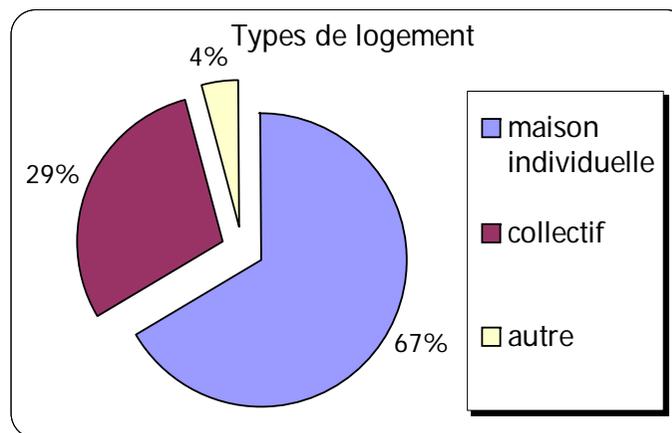
A noter toutefois, que le nombre de locataires est passé de 25% à 26,5% durant la même période, faisant ainsi valoir une légère progression du marché locatif.

Par ailleurs, le tissu urbain communal existant est difficilement à même de pourvoir à la demande, en effet, 75% du parc de logement actuel a été bâti depuis 1950, et s'est majoritairement constitué en habitat individuel.

Or ce parc est de bonne qualité et de tout confort et répond également à un marché actif.

Seul le parc ancien est donc susceptible d'offrir par mutation de petits logements.

Enfin, si le taux de vacance est resté stable, le nombre de résidences secondaires ou de logements occasionnels est passé de 7,9% à 4,8% entre 1990 et 1999, attestant d'un marché immobilier tendu et d'une demande soutenue.



2.1.6. CONTEXTE FONCIER ET EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La majeure partie de la commune est donc de caractère plutôt résidentiel (nombreuses maisons individuelles, de bonne taille et de bon confort) et est occupée de façon bourgeoise (sociologie assez favorisée- le revenu moyen par habitant est supérieur au revenu moyen dans une ville de 10 000 habitants- au statut de propriétaire.

Pour les immeubles bâtis, le volume des transactions a augmenté au cours du temps:

1984 :	58 transactions	1993 :	86 transactions
1985 :	78	1994 :	110
1986 :	80	1995 :	121
1987 :	83	1996 :	172
1988 :	99	1997 :	169
1989 :	147	1998 :	196
1990 :	114	1999 :	207
1991 :	83	2000 :	213
1992 :	109		

Le prix moyen de ces transactions était en 2000/2001 d'environ 1,3 MF. On constate toujours des transactions de cabanons, ce qui fait craindre qu'ils soient destinés à être transformés en habitations principales.

Pour les terrains non bâtis, le volume des transactions est désormais faible et peu significatif. Mais il est utile de rappeler les éléments fournis par l'étude réalisée pour le SIEP (synthèse des travaux des commissions urbanisation et habitats, infrastructures et activités économiques document provisoire - février 1993) pour le Sud de l'Oise (cantons de Senlis et de Chantilly).

Sur l'air du SIEP :

- Le nombre de transactions avait diminué de 37% de 1987 à 1989

- La surface moyenne était passée de 2035 m² en 1987 à 1092 m² en 1991

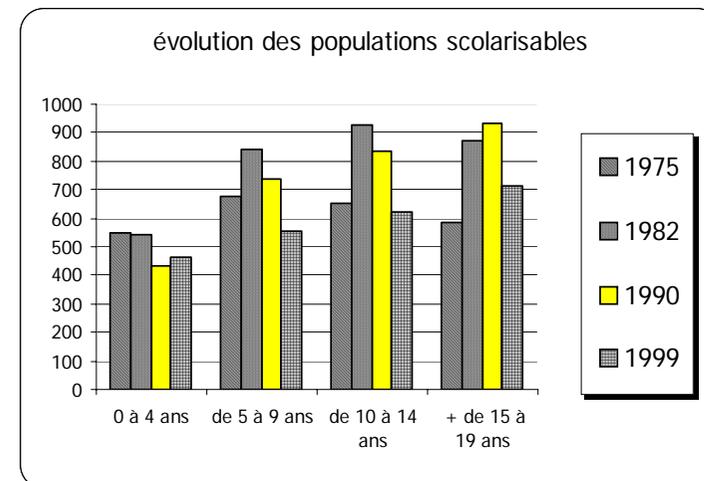
- Près d'une personne sur deux ayant choisi de s'installer dans l'aire du schéma était un cadre supérieur, un chef d'entreprise ou une profession libérale (41% des transactions).
- Plus de la moitié des acheteurs (54%) venaient d'Ile de France.
- Les accédants locaux (résidence dans la commune ou dans l'aire du schéma) ne représentaient qu'un peu plus d'un acheteur sur trois.

Cette analyse confirmait la pression de la région Ile de France, qui n'a fait que s'accroître.

Dans ce contexte, il faut noter la part des logements sociaux qui sont au nombre de 419. Ces derniers sont constitués en immeubles collectifs et représentent plus de 11,5% des résidences principales.

2.1.7. EFFECTIFS SCOLAIRES

Si la commune a assisté à une hausse des scolarisations maternelles en 1999 et 2000, celle-ci devrait rapidement être suivie d'une baisse de scolarisation primaire et le faible nombre des enfants de 1 an constaté en 2001 laisse supposer que la commune n'assiste pas à une hausse progressive de sa population scolaire.



2.1.8. LA SATISFACTION DES BESOINS DES GENS DU VOYAGE

Suivant les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et afin de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la communauté de commune de l'aire cantilienne, la commune prévoit la réalisation prochaine sur son territoire d'une aire d'accueil d'une capacité de quarante emplacements. La localisation de cet équipement est prévue au Nord de la commune et sera d'accès aisé depuis les infrastructures routières locales, et en particulier depuis les RD 162 ou 44.

2.2. LA SITUATION ECONOMIQUE

2.2.1. L'ACTIVITE LOCALE

Gouvieux dispose d'un tissu économique varié qui traduit son statut de commune urbaine et profitant d'un large bassin de vie qui s'étend aux communes limitrophes. Ainsi, selon l'inventaire communal de 1998, Gouvieux dispose de plusieurs commerces de bouche (une huitaine), d'une offre de service de proximité complète (poste, banques, librairie, cafés, garage...), d'un petit supermarché et d'un artisanat du BTP. Un marché se tient également sur la place Amic chaque semaine.

Enfin, les services médicaux courants occupent plus de vingt personnes. Cette offre est complétée (ou concurrencée) principalement par celle de Chantilly, commune limitrophe.

A ces activités de service ou commerce de proximité, s'ajoutent celles de la zone d'activité des huit Curés à vocation plus large qui regroupe une offre hôtelière de moyenne gamme, des entreprises d'artisans et des concessionnaires automobiles, ainsi qu'une entreprise industrielle de peinture (Dumont). Une ancienne friche industrielle dite des quinze saules abrite désormais près de dix PME ou artisans.

En revanche, l'ancienne teinturerie UTTA, implantée en rive de l'Oise n'a pour l'heure pas encore connu de reconversion.

L'activité agricole concerne actuellement deux sièges d'exploitation. Une ancienne activité de production champignonnière est aujourd'hui caduque. En revanche, l'extraction de sables et roches calcaires perdure au travers d'un permis d'exploitation par carrières, en limite Nord de la commune.

2.2.2. DES SPECIFICITES ECONOMIQUES

Ce tissu économique que l'on peut qualifier de traditionnel est par ailleurs complété par des branches d'activité plus spécifiques qui définissent le caractère exceptionnel du profil communal. Ces activités

prennent appui sur la tradition équine locale, sur le patrimoine architectural et environnemental propre à Gouvieux et sur l'image culturelle que véhicule Chantilly, à destination en particulier de l'agglomération parisienne.

- L'activité hippique

Cette activité s'est développée au XIX siècle corrélativement aux installations du domaine de Chantilly, et s'inscrit dans le paysage communal au travers du domaine des Aigles, vaste terrain d'entraînement de plus de 215 hectares, soit plus de 9% du territoire communal, dont l'intérêt environnemental et patrimonial explique son inscription comme site classé au titre de la loi de 1930. Mais l'empreinte de cette activité transparaît aussi au travers de nombreuses écuries installées aux abords du terrain des Aigles ainsi qu'en vallée de la Nonette.

Ces établissements accueillent des centaines de chevaux de galop et emploient environ 400 personnes, auxquels sont liés de nombreux emplois indirects (société d'encouragement, école des lads, selliers, vétérinaires...). De plus, l'image du cheval induit un développement de la pratique du sport équestre, porté par plusieurs centres de loisir.

Bien que confrontés à de nombreuses contraintes de fonctionnement, le maintien et le développement de cette branche d'activité représentent l'un des enjeux majeurs, tant pour Gouvieux que pour les communes voisines, et autant en terme économique qu'en terme d'image et d'assise internationale.

- L'activité d'accueil de haut de gamme

La qualité de l'environnement, la proximité de l'Ile-de-France et la richesse patrimoniale locale sont les vecteurs de l'activité hôtelière et de restauration haut de gamme et de séminaire établie à Gouvieux, au travers de plusieurs

grandes propriétés, organisées dès le XIX siècle et qui mettent en valeur un important patrimoine paysager et architectural.

A côté d'une activité proprement hôtelière, s'est par ailleurs développé un centre universitaire d'entreprise occupant la propriété des Fontaines et destiné à la formation interne de la société Cap Gemini. D'autres démarches similaires pourraient concerner le riche patrimoine immobilier de Gouvieux.

Le maintien des conditions de ces activités est déterminant au regard des emplois induits mais aussi de la gestion d'une large part du territoire communal, qui s'est anciennement constitué au travers de ces vastes propriétés boisées.

- Les services liés à la santé

La commune dispose également de nombreuses structures médicales ou liées à la santé. En particulier, sont concernés, la clinique des jockeys, les maisons de convalescence de la chaussée et la fondation Rothschild, une maison de retraite, un établissement pour handicapés (CESAP), un centre de remise en forme.

Ces activités sont susceptibles de s'étendre et de mettre en valeur une partie du patrimoine immobilier de qualité de la commune.

Par ailleurs, le domaine des activités d'étude, de conseil de recherche ou de service aux entreprises semble devoir se développer. L'activité tertiaire représente un potentiel de développement économique local susceptible de correspondre davantage au profit des actifs habitant de Gouvieux.

2.2.3. L'EMPLOI

Si la population active diminue légèrement durant la dernière période inter-censitaire, elle suit la courbe démographique, comme en atteste le taux d'actifs qui reste stable. L'évolution de la structure professionnelle durant la décennie 90/99 confirme en revanche la tendance constatée durant les années précédentes d'une augmentation de la proportion des cadres, professions intermédiaires et libérales au détriment de celle des ouvriers.

Ce contexte explique le niveau élevé du revenu moyen par foyer fiscal des godviciens qui se situe (données 1996) au-dessus des moyennes cantonales et départementales.

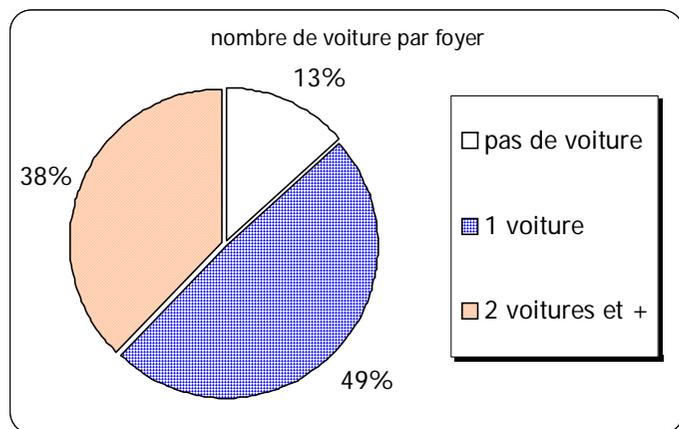
L'attractivité résidentielle qu'exerce la commune, en particulier la qualité du cadre de vie, l'offre de service et l'accessibilité aux pôles d'Ile de France (y compris la plate-forme de Roissy), expliquent cette évolution et accentuent le décalage entre la structure d'emploi offerte sur le territoire communal et le profil des actifs.

Si la recherche d'une meilleure adéquation entre l'activité des godviciens et les types d'emploi locaux est souhaitable, la logique de territoire qui s'est instaurée depuis déjà de nombreuses années entre les pôles d'emplois régionaux et l'aire cantilienne correspond à un mode de vie que l'on peut difficilement contrecarrer. A ce titre, la population active ayant un emploi hors de l'Oise représente 42,5% en 1999, contre 22% en 1976 et 39% en 1990. Au dernier recensement, seuls 936 actifs demeuraient et travaillaient à Gouvieux.

2.2.4. DEPLACEMENT

L'incidence des caractéristiques socioprofessionnelles communales se mesure également en terme de déplacement.

En ce qui concerne la population active travaillant à Gouvieux, les données statistiques font un constat semblable à celui de la plupart des agglomérations urbaines petites ou moyennes : le mode de déplacement privilégié reste la voiture personnelle, dans 46% des cas.



En conclusion, en matière de transport, les infrastructures actuelles sont tout juste dimensionnées. Elles ne permettraient pas de faire face à une augmentation du nombre des usagers.

Toutefois, à ce flux migratoire local, s'ajoute celui induit à destination des communes limitrophes inscrites en continuité urbaine, mais aussi vers Creil et bien évidemment, vers la gare SNCF/RER de Chantilly.

Cette mobilité crée des situations d'engorgement aux heures de migrations, que le réseau d'infrastructures routières locales rend difficilement évitable. En effet, bien que le cadre paysager soit fortement végétalisé, le maillage de voies locales correspond à celui d'une agglomération urbaine que seuls des aménagements ponctuels sont susceptibles d'améliorer (rond-point, sécurisation et élargissement du gabarit des voies, gestion des sens de déplacement, politique de stationnements.

Des cars gérés par la société CARIANE desservent la gare de Chantilly-Gouvieux.

En ce qui concerne le stationnement des véhicules à la gare de Chantilly-Gouvieux, la création de 2 parcs de stationnement dont 1 du côté de Gouvieux, avec passage souterrain a permis de résorber une grande partie du stationnement sauvage dans les rues avoisinantes. Dans tous les cas, la localisation particulière de la gare suppose une gestion coordonnée des problèmes de stationnement avec la commune de Chantilly.

2.3. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.3.1. LES INFRASTRUCTURES

- L'eau

1. La ville de Gouvieux est alimentée en eau potable par des captages à Boran sur Oise. Le réseau de Gouvieux est interconnecté avec ceux de Lamorlaye et Chantilly.

Deux réservoirs d'eau potable desservent l'agglomération, l'un au Mont de Pô, sur Lamorlaye, l'autre à Gouvieux.

Un syndicat, le SIPAREP, (Syndicat Intercommunal pour l'amélioration des réseaux d'eau potable) regroupe les communes de Gouvieux, Lamorlaye et Chantilly.

Le réseau de Gouvieux est, comme celui des communes voisines, géré par la Lyonnaise des eaux - Dumez.

2. Sur le territoire de Précý, mais en limite de Gouvieux, à l'Est de l'Oise, existe une zone de champs captants alimentant en eau potable le district de Creil. Cette proximité renforce le caractère de zone sensible de l'Ouest du territoire de Gouvieux (des étangs de Toutedoie jusqu'au Lys en passant par le bois des Bouleaux).

3. On note par ailleurs l'existence de prélèvements directs :

- Dans l'Oise, pour l'entretien du terrain des Aigles par Francegalop, avec un réservoir sur le terrain des aigles,
- Pour la teinturerie Dumont

- L'assainissement

Une grande partie de la commune (5800 habitants environ, dont tout le centre-ville) est desservie par un réseau unitaire.

Certains lotissements (Haras au Bois, domaine des Aigles, parc du Manoir, parc des Aigles, parc de la Treille, clos des Boqueteaux) disposent d'un réseau séparatif. Ils représentent environ 2500 habitants.

Les réseaux d'eaux usées sont raccordés à la station d'épuration d'une capacité de 10000 équivalents habitants

Celle-ci est chargée en pollution, une nouvelle station intercommunale doit être réalisée.

Un certain nombre de quartiers (avenue de Toutedoie, avenue du Général Leclerc, avenue de Boran, route de Lamorlaye, le Lys) disposent d'assainissement individuel. Il serait souhaitable de raccorder au réseau collectif au moins les quartiers de l'avenue de Toutedoie et du Pré Saint Germer.

La teinturerie Dumont est raccordée au deuxième bassin de la station d'épuration, de 2000 équivalents habitants. L'épuration obtenue n'est cependant pas satisfaisante.

- Les déchets

Les déchets courants domestiques sont collectés trois fois par semaine.

Les déchets encombrants sont collectés une fois par mois.

La commune dispose de 15 conteneurs à verre

Un conteneur à papier et cartons est mis à disposition des habitants

Les huiles usagées sont acceptées sur le site des services techniques municipaux

Le tri des déchets est mis en place depuis 2001

Les déchets courants sont ensuite transportés en décharge au Plessis-Gassot. Le plan départemental de gestion des ordures ménagères prévoit un rattachement à un incinérateur qui serait localisé dans le bassin creillois.

Les déchets inertes sont acceptés par la décharge SPAT-SERATER à saint-Maximin (20 F par tonne pour les particuliers dans la limite d'une tonne par jour). Cette taxe est destinée à l'ADEME qui l'utilise pour financer les initiatives en matière de tri des déchets et de leur valorisation.

- Les services publics

La mairie occupe des locaux au centre-ville, désormais de taille suffisante.

Les services techniques sont également implantés en centre ville dans des locaux petits et d'accès mal aisé

Un nouveau cimetière a été créé en 1988, un site cinéraire en 2000.

Le bureau de poste était vétuste et non fonctionnel, un nouveau bureau de poste a été construit en 1995

Une nouvelle bibliothèque a été construite en 1995

La commune dispose de 4 écoles primaires et de 3 écoles maternelles publiques ainsi que deux maternelles privées.

Les effectifs scolarisés ont diminué au cours des années récentes :

	1986	1996	2000
Ecoles primaires publiques	860	614	506
Ecoles maternelles publiques	377	300	311

Cette diminution se traduisant par des fermetures de classes à permis une meilleure organisation des activités annexes (informatique....).

Les effectifs du collège sont revenus de 1400 à 770 après l'ouverture d'un collège à Lamorlaye. De nombreux enfants poursuivent ensuite leurs études au Lycée de Chantilly.

Compte tenu des distances, il existe un ramassage scolaire, partiel, pour les écoles primaires, le collège et le lycée. La dispersion de l'habitat est un fort inconvénient de ce point de vue.

Dans le domaine sportif, la ville de Gouvieux est bien pourvue d'équipements (gymnase, stade de football, courts de tennis, stands de tir..).

Dans le domaine associatif, la ville dispose de salles en nombre et qualité satisfaisants.

3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Gouvieux est déterminée par la vallée de l'Oise, à l'Ouest et au Nord Ouest, par celle de la Nonette, affluent de l'Oise qui traverse la commune d'Est en Ouest, et par les forêts du Lys au Sud et de Chantilly au Sud-Est.

Le territoire communal s'inscrit aux abords du plateau du Valois et est géographiquement marqué au Nord par le site du Camp de César dont les versants abrupts tranchent avec le relief de la plaine.

3.1. DONNEES GEOMORPHOLOGIQUE

La structure géologique communale se caractérise par trois plateaux déterminés d'une part par l'érosion d'un vaste anticlinal (dit de *Bray*) qui a la caractéristique d'être sec, et d'autre part par deux vallées d'érosion, celui de l'Oise et celui de la Nonette.

3.1.1. LE PLATEAU SUD-OUEST

Le plateau Sud-Ouest du territoire communal est constitué de craie (crétacé supérieure / Sénonien). Cette craie est exploitée à Précý sur Oise, sur le coteau dégagé par la vallée de l'Oise, la carrière étant perceptible depuis Gouvieux.

Elle n'est pas exploitée à Gouvieux mais est clairement identifiable par le couvert arborescent (forêt du Lys et Bois des Bouleaux) qui la circonscrit très précisément (D162 et D17e).

En partie centrale, s'étend une lentille de sable à silex sur une profondeur maximale de 2,50 m. Un golf occupe la partie Sud de ce site.

3.1.2. LES PLATEAUX SITUÉS A L'EST ET AU NORD

Les plateaux situés à l'Est et au Nord de la commune sont constitués de Calcaire (marnes et caillasses / Eocène moyen) d'une épaisseur d'une dizaine de mètres. Au Sud du Vallon de la Nonette, cette dalle est couverte par la forêt de Chantilly. Au Nord, les terres qui la couvrent sont exploitées en céréaliculture.

Localement, la qualité de l'assise calcaire permet une exploitation pour moellons et pierres de taille. Celle du Bois Pierre Mennessier, située sur le plateau Nord, bénéficie d'une exploitation en cours de la part de la société REP et s'effectue à ciel ouvert. Le site présentant un intérêt économique est toutefois plus vaste que le périmètre exploité et s'étend jusqu'à la commune de Saint-Maximin.

La carrière du lieu-dit *Le Camp de César*, aujourd'hui en cessation d'activité, a été exploitée en souterrain à partir des flancs de coteaux. L'action d'érosion de l'Oise et de la Nonette a en effet fortement entaillé le plateau Nord, dont les flancs abrupts ont permis l'extraction de calcaire par galeries depuis l'époque gallo-romaine. Quelques sites de falaise ont également été mis à profit par de l'habitat troglodytique, qui subsiste encore au lieu-dit *les Carrières*. Si aucun éboulement majeur n'a été constaté récemment, le couvert forestier en place joue un rôle de stabilisation des terres à flanc de coteaux qui doit être préservé. Tout défrichement des versants de forte pente est donc à éviter.



Les cavités souterraines du *Camp de César* ont par ailleurs été exploitées en champignonnières. Actuellement abandonnée, cette carrière est remarquable par sa superficie de plusieurs hectares.

Toutefois, une étude géotechnique réalisée en 1998 par l'INERIS a établi des phénomènes d'instabilité potentielle des piliers de roches qui étayaient les innombrables chambres d'exploitation, et qui peuvent se caractériser par des effondrements susceptibles d'engendrer des désordres importants en surface.

Bien qu'un phénomène de grande ampleur, du type effondrement généralisé, ne soit pas à redouter, la prise en compte de risque de fondis suppose que des mesures de précaution soient prises sur l'ensemble du périmètre concerné.

A contrario, la transition entre le plateau Est et la plaine alluviale s'effectue en pente plus douce et laisse apparaître les couches sous-jacentes composées de sable, avec parfois de petits niveaux argileux, ou fausse glaise. Aucun mouvement notable de terrain n'a été répertorié dans ce secteur.

3.1.3. LES PLAINES ALLUVIALES DE L'OISE ET DE LA NONETTE

Le fond des vallons est occupé d'un bassin d'alluvions récentes et anciennes (sablo-argileuse et limoneuse). La confluence des deux rivières a induit une large plaine alluviale, inondable. Les graviers ont déjà été exploités et ont laissé place à des étangs qui contribuent aujourd'hui à l'intérêt écologique et aux qualités environnementales et paysagères du vallon de la Nonette.



Relevé indicatif de la carrière du *Camp de César*, qui fut exploité en champignonnière.

3.1.4. HYDROLOGIE

Le territoire communal peut se définir en deux parties :

Un secteur aisément drainé est constitué majoritairement par les plateaux Nord, Est et Sud-Ouest. Une grande partie de ce secteur participe au bassin versant de la Nonette.

L'écoulement des eaux n'y induit pas de contraintes majeures en raison de la nature des couches affleurantes et de la déclivité des sols. Toutefois, dans les secteurs de fortes pentes tels que les coteaux du plateau Nord, des ruissellements importants peuvent être provoqués lors des périodes très pluvieuses. Sur ces secteurs, le maintien des boisements est un moyen de limiter les effets en aval, et en particulier les coulées de boues.

Un secteur alluvial de fond de vallon, où se situent des étangs et marais ("*l'étang de Toutevoie, la Grande Saule, le Petit Marais, le Marais Dozet*"). Ceux-ci témoignent de la proximité de la nappe alluviale. Localement, l'exploitation aquifère par forage concerne la nappe du Soissonnais contenue dans les sables de Cuise. La nappe des sables Thanétiens est également largement exploitée, dans certains cas par forages artésiens. Par ailleurs, les différentes couches de sables et graviers sont propices à la constitution de nombreux niveaux aquifères. Si la commune ne dispose pas de station de pompage sur son territoire, elle doit en revanche prendre en compte le périmètre de protection induit par celles des communes limitrophes de Boran-sur-Oise et Précý-sur-Oise.

C'est enfin une grande partie de ce secteur alluvial qui est soumise à des risques d'inondation. Ceux-ci sont induits par deux phénomènes dont il arrive que les effets se cumulent :

Il s'agit d'une part, des crues de l'Oise et d'autre part, des débordements et remontées de nappe provoqués par la Nonette.

Les risques majeurs induits localement par les inondations font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles approuvé le 14 décembre 2000 qui a pour objet :

- La délimitation de zones exposées aux risques, en tenant compte

de la nature et de l'intensité de ceux-ci, impliquant soit l'interdiction de tout type de construction ou d'aménagement, soit des prescriptions particulières si certains d'entre eux sont autorisés

- La délimitation de zones non exposées aux risques mais où des aménagements de toute nature pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Toutefois, le Plan de Prévention des Risques concerne le risque "inondation" exclusivement par débordement de l'Oise et remontée de nappes phréatiques contiguës aux zones de débordement. Il ne prend pas en compte les secteurs inondables indirectement par l'Oise (remontées de nappes éloignées de l'Oise, ruissellement,...).

De plus, ce document ne fait pas valoir les risques d'inondations induits par le bassin versant de la Nonette, telles qu'elles ont déjà pu être constatées aux abords de la rivière jusqu'aux lieux-dits *Les Prés de l'Ecluse et le Pré Saint-Germer*. L'absence de risques majeurs de type grand écoulement explique le défaut de document faisant état d'un relevé précis susceptible d'être intégré au PLU.

Néanmoins, il ne peut être exclu qu'en période de forte pluie, la conjugaison exceptionnelle d'une crue sur l'Oise, d'un ruissellement massif en bassin versant de la Nonette et d'une forte remontée de nappe alluviale provoque une inondation importante aux abords du cours aval de la Nonette. Le principe de précaution rend souhaitable une limitation de la constructibilité des rives de la rivière, en particulier en frange des zones urbaines.



3.2. LES OCCUPATIONS DU SOL

L'occupation des sols s'appuie fortement sur les caractéristiques et contraintes liées à la nature du sol et du sous-sol. Ainsi, aux ensembles géographiques identifiés précédemment répondent des modes d'occupation des sols ou mises en valeur spécifiques.

Quelques chiffres dépeignent le territoire communal :

	Superficie	% du territoire
Terres	498 ha	21
Prés	138 ha	6
Bois	693 ha	30
Landes	55 ha	2
Terrains de sport, d'agrément et de camping	455 ha	20
TOTAL	1839 ha	79

La superficie importante des terrains sportifs s'explique par la présence du terrain d'entraînement des Aigles, propriété de France-Galop, et d'un complexe privé (golf, tennis et autres sports).

3.2.1. LE PLATEAU SUD-OUEST

De nature crayeuse et sableuse, le plateau Sud-Ouest est clairement identifiable par son couvert forestier composé essentiellement de chênaies, charmais et hêtraies. Ce milieu naturel encore préservé constitue un réservoir écologique important, tant au regard de la faune et de la flore que de la protection de la qualité de l'eau (la nappe alluviale y est peu profonde).

Bien que certains secteurs soient mités par de l'habitat depuis de nombreuses années, en particulier le long de la RD 909 reliant Gouvieux à Boran-sur-Oise (entrée de ville Sud-Ouest) ou de l'avenue Aristide Briand en direction de Lamorlaye, l'ensemble reste globalement préservé et participe largement à la coupure territoriale avec la commune de Lamorlaye. La présence d'un Golf et d'équipements sportifs est également significative de la proximité de zones urbaines.

L'intégrité de ces espaces forestiers est également menacée par le développement de cabanons servant d'habitat précaire et qui participe, au même titre que le mitage urbain, au risque de dégradation progressive de ce milieu naturel.

3.2.2. LE PLATEAU EST

Le plateau Est est également marqué par un couvert forestier dense. Toutefois, les qualités paysagères du site, la proximité avec les installations du domaine de Chantilly et la pression foncière due notamment à la proximité de la gare SNCF ont conduit à une valorisation "urbaine" progressive de cette entité géographique.

Celle-ci s'est traduite par le développement de l'économie hippique (domaine des Aigles, nombreuses écuries..), la constitution de vastes propriétés de villégiature dès le XIX^{ème} siècle (aujourd'hui acquise à l'habitat, à l'hôtellerie haut de gamme où à des activités de prestige...) et par la réalisation plus récente de quartiers d'habitat pavillonnaire.

Si, un environnement arboré ou forestier prédomine et réalise encore une transition verte avec la commune de Chantilly, la qualité paysagère de ce secteur est menacée par un mitage excessif et le morcellement de vastes propriétés. Cette fragilité se mesure principalement le long des axes principaux reliant Gouvieux à Chantilly, en l'occurrence la RD 909 (entrée de ville principale depuis Chantilly) et le chemin des Aigles.

3.2.3. LE PLATEAU NORD

La mise en valeur du plateau Nord est partagée par les forêts et la céréaliculture. L'intérêt environnemental des boisements est appuyé par l'inscription de certains d'entre eux en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), en limite Nord-Est avec la commune de Saint-Maximin. La particularité de ce couvert forestier tient à son rattachement à la forêt d'Halatte constituant le poumon écologique du Sud de l'Oise.

Les terres valorisées par l'agriculture représentent plus de 200 hectares et bénéficient de bonne condition d'exploitation dans la mesure où les obstacles que constituent les infrastructures routières où les constructions éparses sont peu nombreuses.

En revanche, le mode d'exploitation intensif tend à réduire le potentiel écologique des espaces cultivés, tant en raison de l'amendement des terres, responsable d'une eutrophisation des sols, que de la réduction des ourlets bordant les champs et favorables à la biodiversité.

L'exploitation du calcaire représente également une mise en valeur économique du plateau. La carrière de la REP actuellement en activité induit des effets relativement limités en terme de paysage et de nuisances sonores. Le plateau Nord constitue une entité géographique aisément identifiable par des coteaux abrupts et boisés. Il est parcouru par l'axe d'entrée Nord du territoire communal (la RD 162 reliant Creil) et constitue donc un paysage de transition important, caractérisé par un horizon très dégagé. Toute urbanisation a un impact important, comme l'attestent les extensions urbaines les plus récentes des hameaux des Carrières et de la Chaussée, implantées à flanc de coteau.

3.2.4. LA VALLEE ALLUVIALE LE VALLON DE LA NONETTE

Le fond de vallée présente une grande variété d'occupation des sols. Les sites de proximité avec l'Oise et la Nonette, ou ceux disposés en cuvette abritent en particulier de nombreuses zones humides, étangs et marais (l'étang de Toutevoie) dont l'intérêt écologique et environnemental est majeur du point de vue de la biodiversité des espèces animales et végétales, mais aussi de la protection de la ressource en eau. Le caractère inondable de la plupart de ces secteurs participe de la diversité des milieux. La richesse des écosystèmes tient également dans la grande variété des formes boisées, qui vont des clairières herbacées aux bosquets, en passant par tous les étages arbustifs.

Ces espaces naturels sensibles côtoient de larges entités agricoles qui se sont avantageusement développées sur les sites les mieux drainés, entre les flancs des coteaux, les forêts et les zones urbaines.

Le vallon de la Nonette, au lieu-dit *La Canardière* abrite par ailleurs des jardins familiaux.

3.2.5. LES SITES D'URBANISATION

Certains sites du territoire communal ont très tôt été le siège d'installations humaines comme l'attestent plusieurs sites archéologiques, notamment le camp de César. L'intérêt de ce patrimoine local est par ailleurs avéré par la définition de zones de contraintes archéologiques établies par arrêté préfectoral le 7 avril 2003 en application de la loi du 17 janvier 2001 relatif à l'archéologie préventive.

Ces zones définissent les conditions de saisine du service régional de l'archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un projet affectant le sous-sol. Ces conditions sont les suivantes, dans les 5 zones définies :

- Niveau 0, zone encadrée de vert : sans contrainte définie.

- Niveau 1, zone non délimitée, soit la majeure partie de la commune : si la superficie du terrain est égale ou supérieure à 5000 m².
- Niveau 2, zone encadrée en bleu : si la superficie du terrain est égale ou supérieure à 2000 m².
- Niveau 3, zone encadrée en rouge : sur la totalité des terrains.
- Niveau 4, zone en rouge : sur la totalité des terrains.



Plus récemment, ce sont les bourgs de Chaumont et Gouvieux qui se sont développés en bas des coteaux, évitant les secteurs d'alluvions récentes qui constituent un mauvais sol de construction.

Il faut noter que si le foyer ancien de Gouvieux s'inscrit précisément en limite des terres alluviales, des extensions récentes " franchissent le pas" et se trouvent par endroit dans des secteurs inondables tels qu'ils sont répertoriés par le Plan de Prévention des Risques.

Par ailleurs, l'assise pédologique de Gouvieux révèle un caractère argileux susceptible de subir des phénomènes de rétractation (dessiccation) durant les périodes de grande sécheresse, suivi par un gonflement des terres. Ces variations et mouvement de sol sont de nature à induire des désordres de structure sur des constructions situées sur des poches à forte dominante argileuse. De tels désordres ont pu faire l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle. Néanmoins, aucun secteur n'est suffisamment déterminé pour justifier des prescriptions particulières.

Périmètres archéologie

3.3. LA QUALITE DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES

La forte dominante résidentielle de Gouvieux et des communes limitrophes limite fortement les taux de pollution atmosphérique. En l'absence d'entreprise industrielle locale susceptible de générer des rejets aériens, le trafic routier représente la source de pollution la plus importante, et en particulier celui porté par la RD 909 et la RD 162. Cette situation résulte notamment de l'important trafic de transit, constitué de façon notable par des poids lourds.

De la même manière, la circulation automobile représente la plus importante source de nuisance sonore locale.

La ligne SNCF engendre également des nuisances sonores qui ont motivé un arrêté préfectoral de classement au titre des infrastructures nuisantes et dont les effets portent sur des prescriptions d'isolement acoustique à proximité de l'ouvrage.

Aucun aéroport local n'induit un survol aérien en mesure de générer d'importantes nuisances sonores.

3.4. LA QUALITE DE L'EAU ET DU SOL

Les indications portant sur l'occupation du sol ont mis en évidence l'existence d'importants couverts forestiers qui assurent de fait une action de filtration des polluants de surface. En revanche, les modalités d'exploitation des terres agricoles produisent une pollution nitratée des eaux superficielles qui les parcourent. Cette pollution se répercute sur la nappe phréatique.

Toutefois, les améliorations quant à la composition chimique des produits d'amendement et les notables réductions quantitatives épandues tendent à progressivement réduire les atteintes au milieu naturel et notamment au sol et à l'eau.

Il n'est cependant pas envisageable de totalement supprimer cette source de pollution sauf à mettre en péril l'économie rurale. En outre,

l'absence d'élevage intensif sur la commune ou à proximité limite les risques.

Par ailleurs, les indications portant sur l'hydrologie ont fait valoir la protection des nappes servant à l'alimentation de l'eau potable.

La commune n'est concernée par aucune décharge déclarée. Les déchets ménagés bénéficient par ailleurs du tri sélectif et sont collectés toutes les semaines. Toutefois, il faut souligner la présence d'une entreprise de ferrailage en bordure de l'étang de Toutedoie dont les pratiques sont fortement préjudiciables à la qualité des sols et de l'eau qui environnent le site.

3.5. LA VALEUR DES SITES ET PAYSAGES

Le cadre urbain communal présente une grande diversité de formes urbaines, chacune d'elles reflétant une économie, un rapport à l'environnement et une culture spécifiques.

3.5.1. LE CADRE URBAIN TRADITIONNEL

Le bourg ancien de Gouvieux et les hameaux de Chaumont, des Carrières et de la chaussée sont représentatifs d'une forme urbaine villageoise traditionnelle, dont l'économie initiale était directement issue de l'exploitation des ressources et du commerce local.

Un développement urbain linéaire, en bordure du réseau de voies local, a abouti à la constitution d'un village rue (rue Baronne de Rothschild et de la Mairie), où l'édification d'habitat agricole, de maisons de bourg, de commerces, a défini un espace public très "construit", en front de rue. Cet espace public identifie toujours le centre bourg. Plusieurs grandes propriétés intégrées au tissu urbain témoignent de l'essor "bourgeois" de Gouvieux.

L'urbanisation s'est poursuivie de deux façons :

D'une part, par de nombreux lotissements ou ensembles de constructions groupées, réalisés au cours du temps, sans conception globale apparente du développement de la commune. Ils sont de taille très variable : les plus petits de quelques lots ; le plus important, le parc des Aigles, de 323 logements. La plupart de ces opérations ont été constituées de maisons individuelles. Seuls le Parc du Chauffour et le parc des Aigles ont accueilli des immeubles d'appartements en accession à la propriété (respectivement 48 et 205 appartements), ainsi que le Lys (immeubles initialement destinés aux utilisateurs de l'ICL).

D'autre part, de façon diffuse, le long des chemins de terre ou de voies communales initialement souvent en très mauvais état (chemin de

la Roche, rue de Chaumont et avenue de Toutevoie, rue du Pré Saint Germer, avenue Aristide Briand, chemin Vert, rue de la Daguenette) :



- Le long des routes départementales : route de Lamorlaye (le tissu bâti étant quasiment continu de GOUVIEUX à LAMORLAYE) route de CREIL (reliant presque le hameau de Chaumont à celui de la Chaussée), route de Boran (route longue et rectiligne, dont les constructions riveraines ont mité partiellement le tissu boisé) .
- Dans des zones très naturelles et isolées, tels que les bois du Sud de GOUVIEUX en limite du Lys ou à l'Ouest : avenue de Précý Prolongée, chemin des Champarts...
- Face à CHANTILLY, par attraction du terrain des Aigles et de la commune voisine.

Sauf exception (immeuble des Quinze Saules, immeuble rue Victor Hugo), cet habitat est constitué de maisons individuelles, mais on observe aussi l'existence de maisons légères, cabanons... de qualité médiocre situés principalement dans les bois.

3.5.2. L'HABITAT COLLECTIF

Gouvieux dispose également d'un habitat collectif qui offre un témoignage de l'époque du mouvement moderne. Il présente toutefois l'avantage d'être intégré au tissu ancien et directement lié au centre urbain, ce qui est un vecteur de mixité sociale important.

En 1971, a été construit le quartier des Courtils, en limite immédiate du bourg ancien, face à la mairie. Il est composé d'immeubles sociaux de 3 ou 4 étages (barres et tours revêtues de pierre) pour un total de 419 appartements (dont 51 pour la RPA) dont les principales difficultés de gestion résident dans la qualification de certains espaces publics et privés et l'organisation des stationnements.

Néanmoins, les espaces ouverts qui caractérisent l'ensemble des Courtils, bien que non privatifs et s'inscrivant en rupture avec la trame foncière alentour, ne souffre pas de dégradation excessive.



3.5.3. LES GRANDES PROPRIETES

L'attrait paysager local et la forte valorisation induite par les installations créées localement depuis le XIX siècle ont fait de Gouvieux un lieu de villégiature et ont conduit à l'apparition de propriétés affichant une grande notabilité.

Les vastes propriétés qui se sont constituées représentent une forme d'organisation urbaine du territoire dont le caractère exceptionnel mérite une préservation. Celle-ci concerne tant les édifices (principaux et dépendances) que les parcs et parcours définissant le site.

Outre leur architecture et leur modénature très présentes, ces ensembles se caractérisent par l'organisation de leur parc dont l'empreinte reste forte sur le territoire communal. Les qualités patrimoniale et paysagère de ces propriétés justifient pleinement une protection au titre du paysage urbain.

Toutefois, la préservation de leur intégrité passe dans certains cas par une mise en valeur au travers d'une évolution de leur vocation. Tel est le cas pour plusieurs d'entre elles qui sont orientées vers les activités hippique, hôtelière, hospitalière, d'affaire ou d'enseignement.

3.5.4. LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ANCIENNES

L'habitat ancien est largement constitué de maisons de ville composées d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble mais intègre aussi d'importantes bâtisses au sein de parcs plus ou moins étendus.

L'une des caractéristiques locales des édifices traditionnels consiste dans l'emploi de pierre de taille, même sur des bâtiments d'habitation, et parfois sur l'ensemble des façades. Dans la plupart des cas, seuls les chaînes d'angles ou les encadrements d'ouvertures sont en pierres de taille.

Les constructions présentant une grande richesse architecturale et de modénature (toitures à l'impériale, retroussée, à la Mansart, lucarnes en guitare, lambrequin en égout, épis de faîtage, zinguerie, murs bahut, grilles..) sont nombreuses et d'expression décorative très diversifiée. La dégradation du patrimoine urbain peut s'effectuer insidieusement au travers de la succession de multiples interventions ou réhabilitations sur les immeubles anciens

L'intervention de l'architecte des Bâtiments de France est une protection sur certains périmètres, mais des gardes fous peuvent être édictés afin de préserver une grande variété patrimoniale.

3.5.5. LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES RECENTES

Le développement ultérieur s'est effectué selon une moindre densité, les corps de bâtiments étant implantés en retrait de quelques mètres de l'alignement. Néanmoins, le maillage viaire est resté suffisamment large pour que, dans certains cas, le cœur d'îlot subsiste en jardin ou en cour.

Depuis l'après guerre, l'évolution des modes de production de l'habitat et des modes de vie ont aboutit à une forme urbaine beaucoup plus distendue, consommatrice d'espace et indissociable de la voiture.

La logique traduite par les lotissements de pavillons qui se sont ainsi développés a achevé le mouvement de dissolution de l'espace public traditionnel, notamment par la création de réseau de desserte spécifique souvent constitué en impasse ou en boucle. L'ensemble

aggloméré qui en résulte révèle des périmètres plus ou moins enclavés participant peu à la constitution d'une collectivité homogène.

En outre, les lotissements de pavillon établissent souvent une rupture paysagère forte avec les alentours par l'intermédiaire de leur jardin d'agrément, là où les jardins potagers et vergers traditionnels réalisaient une transition écologique et paysagère progressive.



4. LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été établi au regard des dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

4.1. L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

Le projet de développement urbain de la commune s'articule autour d'une volonté forte de protéger les espaces naturels et les paysages.

De fait, les entités territoriales dont le caractère naturel ou agricole est patent sont protégées, eu égard à leur potentiel économique, à leur valeur paysagère ou à l'importance de leur rôle dans l'appréhension identitaire de Gouvieux.

A ce titre, le plateau agricole et forestier Nord ne peut être urbanisé, ainsi que la forêt qui se développe au Sud du bourg, autour du bois des bouleaux. Même si ce dernier fait d'ores et déjà l'objet d'un mitage urbain, son rôle de coupure naturelle avec Lamorlaye prévaut.

Par ailleurs, même si un large quart Sud-Est du territoire communal a connu une évolution urbaine, celle-ci s'est largement fondé sur les qualités du paysage et des boisements comme cadre du développement de grande propriété résidentielle ou à vocation hippique.

Le développement urbain tel qu'il relève des dispositions réglementaires est modéré. Si cette ouverture pourrait paraître insuffisante au regard de la pression foncière locale, cette limitation vise à satisfaire les critères suivants :

- Limiter les secteurs d'extension et donc favoriser le réinvestissement des constructions existantes.
- Organiser le développement communal en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales de Gouvieux.
- Maintenir les caractéristiques paysagères du territoire communal. En outre, les espaces présentant un intérêt écologique (boisement, lisières, zones humides) sont protégés.
- Limiter la consommation des espaces naturels agricoles qui jouent encore un rôle économique majeur dans la commune.
-

4.2. UNE GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES

Le cadrage du développement urbain tel qu'il ressort du PADD consacre l'importance des espaces naturels forestiers ou cultivés sur le territoire communal, tant quantitativement qu'en terme de vocation.

Ces dispositions limitent considérablement les affectations irréversibles des espaces naturels communaux et sont des conditions sine qua non de la préservation de leur diversité et des équilibres biologiques.

Elles s'inscrivent ainsi dans une logique de développement durable du territoire.

4.3. LA SATISFACTION DES BESOINS SOCIO-ECONOMIQUES

La situation d'interdépendance économique de la commune vis à vis du territoire local et plus généralement, de la sphère économique de Paris a été révélée précédemment.

Le PADD communal prend acte de cette situation et met en œuvre les dispositions nécessaires à la prise en compte des besoins, orientés principalement vers de l'activité.

En matière d'habitat, les mesures prises répondent à un souci de diversité de l'offre et de mixité sociale (qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation, de grands ou petits logements).

Si ce projet de développement, qui ne fait pas valoir d'expansion démographique forte, a peu de chance d'induire une amélioration notable du taux de croissance communal, il répond en revanche à la logique territoriale de l'aire cantilienne, dont les orientations sont encadrées par le SCOT de Senlis Chantilly et leurs environ, et par le projet de Parc Naturel Régional Oise pays de France.

4.4. LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENT

En matière de transport, les choix communaux se fondent sur une approche réaliste du comportement des habitants qui optent massivement pour les véhicules particuliers dans leurs déplacements quotidiens, notamment ceux à destination des pôles urbains voisins ou régionaux (Chantilly, Creil, Paris, Roissy).

Toutefois, le souci d'une accessibilité relativement aisée aux équipements communaux a été pris en compte dans le parti de développement urbain qui favorise l'unité urbaine et ne génère pas un étalement urbain qui accentuerait les problématiques de déplacement et d'une manière générale, de gestion des réseaux.

Par ailleurs, nombreux sont les projets de parcs de stationnement visant à une amélioration des modalités de déplacement au centre de Gouvieux.

4.5. LA PRESERVATION DES ELEMENTS, DES MILIEUX NATURELS, DES ECOSYSTEMES

4.5.1. L'AIR

La commune de Gouvieux n'appartenant pas à une intercommunalité dotée d'un Plan de Déplacement Urbain, l'action communale se résume à circonscrire clairement le développement urbain au pourtour immédiat de l'agglomération, et en limitant fortement toute constructibilité sur le reste du territoire susceptible d'induire un flux de véhicules préjudiciable à la qualité de l'air.

4.5.2. L'EAU

Les caractéristiques géologiques évoquées précédemment vont valoir la forte vulnérabilité des nappes souterraines aux pollutions dues aux eaux d'infiltration, en raison de la proximité des nappes alluviales.

De ce fait, la protection des ressources en eau potable a induit des périmètres de limitation des usages du sol qui affectent une partie Ouest

du territoire communal, alors même que les captages se situent sur des communes voisines.

Toutefois, un schéma directeur d'assainissement est à l'étude et conduira à l'établissement d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, et à la proposition de diverses solutions de traitement des effluents, selon les sites bâtis de la commune.

4.5.3. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Les espaces naturels et ruraux présentant un intérêt écologique sont fortement protégés.

Cette protection intègre l'ensemble de la partie du territoire communal concernée par une Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, qui couvre les boisements situés au Nord de la commune, en limite avec Saint Maximin, ainsi que ceux concernés par l'instauration d'un Espace Naturel Sensible, au Sud de la commune.

4.6. LA PROTECTION DES SITES, PAYSAGES ET PATRIMOINE BATI

4.6.1. LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES

Gouvieux est concernée par de nombreuses protections au titre des monuments historiques ou des sites. Celles-ci figurent comme servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLU.

4.6.2. LA PROTECTION DU PAYSAGE

Les qualités paysagères de la commune résultent de la convergence de celles du site urbanisé (qui présente par ailleurs une grande variété typologique), des espaces forestiers et des espaces de grande culture. Aussi, la protection de ces particularités résulte-t-elle de la complémentarité entre la définition réglementaire rigoureuse des espaces urbanisés par rapport aux espaces naturels et agricoles afin de limiter l'étalement et le mitage urbain, mais aussi par la protection des boisements, dont certains sont concernés par une ZNIEFF ou un ENS.

Le patrimoine bâti ancien fait l'objet de prescriptions réglementaires fortes afin d'éviter une dénaturation de caractère traditionnel du fait notamment des réhabilitations hasardeuses. De nombreuses propriétés et leurs abords font, en outre, l'objet d'indications réglementaires spécifiques.

4.7. LA PRESERVATION DES NUISANCES ET RISQUES PREVISIBLES

Le PADD fait valoir des mesures de protection face aux risques ou nuisances qui pourraient survenir sur le territoire communal.

Ainsi les aléas que peuvent engendrer les eaux de pluie, tant en terme de ruissellement excessif dans le vallon que de remontée de nappe, ont conditionné la définition des secteurs susceptibles d'être bâtis et ceux à préserver.

5. LE REGLEMENT

Le règlement du présent PLU se répartit de la manière suivante :

1. Les dispositions thématiques qui définissent les règles sur des périmètres spécifiques indépendants des zones U, AU, A et N, conformément aux indications de l'article R.-123-11 du code de l'urbanisme.
2. Les dispositions portant sur les zones U, AU, A et N, conformément à l'article R.123-4.

5.1. LA REGLEMENTATION THEMATIQUE

5.1.1. LES DISPOSITIONS PORTANT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Elles apportent des limitations à l'utilisation du sol pour des motifs d'environnement et de paysage. Ainsi, le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides est interdit dans un objectif de préservation de la qualité des eaux souterraines, du maintien du réseau de drainage et d'absorption des eaux de ruissellement ainsi que du maintien de milieux favorables à la biodiversité.

Par ailleurs, les mouvements de sol et l'ouverture de carrières sont limités en vue de préserver les paysages ou d'éviter une atteinte injustifiée à la géomorphologie communale.

Les autres dispositions visent d'une part à contenir le mitage du territoire communal par des habitations précaires, d'autre part à permettre une souplesse d'évolution du tissu urbain existant afin de satisfaire à une volonté de renouvellement urbain. En effet, la rigueur de certaines règles peut apparaître comme source de blocage pour des constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU mais pour lesquelles des aménagements et extensions doivent malgré tout pouvoir être possibles.

5.1.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Cette disposition qualifie une large part des boisements de la commune selon l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et précise l'objet de ce classement. Les boisements concernés sont en effet des sujets à conserver, qu'il s'agisse de forêts, bosquets, alignements, haies arborescentes ou de sujets isolés, et quel que soit le type de végétaux.

Le motif en est la protection des entités paysagères majeures auquel le couvert forestier et la diversité des formes de boisements participent grandement et qui sont localement fragilisés par un mitage urbain, mais

aussi les préoccupations environnementales, en particulier la stabilité des sols et la limitation des phénomènes d'érosion sur les secteurs de coteaux ou de talus susceptibles d'être affectés par les eaux de ruissellement.

Enfin, leur protection se justifie au titre de la préservation des écosystèmes. Notamment, les zones humides, les franges boisées et bosquets sont protégés afin de favoriser la biodiversité et de maintenir les liaisons écologiques entre les massifs les plus importants, dont le rôle est avéré pour la migration de la faune.

Les boisements visés par cette protection sont en particulier :

- Au Nord de la commune, les lieux-dits *la fosse aux Bouleaux et les huit Curés* et les boisements environnants,
- Au Sud de la commune, les lieux-dits *le Bois des Bouleaux, des Princesses, de la Vigne, les Chemins de la Potence, de Boran, La Motte Louvet, le Daim de Chin, les Bois Saint-Nicolas, Les Champarts, le Bosquet de Boran, Proche de l'Épine, la Fontaine Billy* et les boisements environnants, ...
- Des boisements de fond de vallon et de zones humides, notamment les lieux-dits *La Fosse aux Grives, le pré Concierge, le Marisy, le Pré des Aulnes*, et les abords de la Nonettes et des fossés et canaux adjacents (lieux-dits *le marais de Chaumont, les Prés Baignoire, l'Épinette, l'Île*), *la Canardière*,
- Des boisements de coteaux (en particulier ceux du plateau Nord) autour des lieux-dits *le Bois Mennessier, Les Prés des Moines, La montagne, la Corne de Toutevoie* (hormis sur l'emprise du camping), *le bout et la cote de Chaumont*, les coteaux entre les hameaux de Chaumont, les Carrières et la Chaussée, *le Bosquet et la Salle Thomas*, près de la rue de la Source, *le Moulin à Vent*.

- Des boisements en secteur urbain aggloméré ou en marge, remarquables par leur qualité car issus d'anciennes propriétés avec parc, ou bien implantés en cœur d'îlot ou en bas de coteau et qui pourraient subir les conséquences d'une trop grande pression foncière, alors que leur intérêt et leur rôle paysager prévaut. Il s'agit notamment des boisements de *La Daguennette*, de propriétés situées rues Paul Bert et de la Treille, aux lieux-dits *Le pain de Sucre*, *les terres Saint-Jean*, ou encore près du gymnase. Les zones boisées en frange urbaine, menacées par le mitage urbain sont également protégées, dans un contexte de forte pression à l'urbanisation : Sont notamment concernés les lieux-dits *les Bois Saint-Nicolas*, *le Daim de Chin*, *le Chemin de Boran*. Enfin, la préservation du caractère boisé d'entrée de ville conduit à l'inscription d'espaces boisés classés en bordure de la RD 909 et du Chemin des Aigles, entre le bourg de Gouvieux et Chantilly.

Par ailleurs, des espaces boisés classés à créer ont été délimités, et s'inscrivent dans la logique des mesures de protection explicitées ci-dessus. Ainsi, des boisements doivent être créés :

- Au carrefour giratoire raccordant la RD909 à la rue de la Chaussée déviée, au lieu-dit *le Chauffour*, en continuité des boisements existants protégés sur l'ensemble du parcours depuis Chantilly,
- Au lieu-dit le moulin à vent, sur un site de flanc de coteau,
- Une frange boisée à réaliser au Nord de la Commune, dans le cadre d'une possible extension de l'autorisation d'exploitation de la carrière du lieu-dit le Bois Pierre Mennessier.

5.1.3. LES ESPACES BOISES PROTEGES

La vocation de cette protection réside en premier lieu dans la volonté communale de maintenir l'existence des nombreux parcs arborés qui sont

l'une des caractéristiques culturelles majeures du territoire communal, sans pour autant figer l'évolution des propriétés concernées.

En effet, celles-ci abritent des édifices souvent remarquables du point de vue patrimonial et disposent de vastes unités foncières très boisées dont la pérennité réside dans de nombreux cas dans une conversion de leur destination initiale (habitat résidentiel de prestige) vers le domaine économique tertiaire ou de service haut de gamme.

Cette "souplesse" de gestion du couvert végétal ne peut se traduire par une protection au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme, mais relève plutôt des dispositions de l'article L 123.1-7 du même code qui offre la possibilité au PLU d'identifier les éléments de paysage et les sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Il est toutefois précisé que pour les boisements attenants à un massif forestier de plus de 4 hectares, la législation forestière demeure, à savoir que le défrichement devra au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L 311.1 du code forestier pour les particuliers et L 312.1 du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L 311.3 dudit code précisent les cas de refus.

Ainsi, sur les propriétés affectées par la trame graphique concernée, si des déboisements sont autorisés, ils doivent s'effectuer dans le cadre d'une valorisation ou requalification des espaces boisés (et éventuellement accompagnée d'un projet de construction), et avec compensation de plantations en fonction des caractéristiques et de la nature particulières des boisements propres à chaque propriété.

Sont ainsi concernées les propriétés situées en bordure de Chantilly (rue Victor Hugo, RN 16), celles des lieux-dits *les Fontaines* (qui bénéficient par ailleurs d'un plan de gestion forestière), *la Cage*, *Mont Villargenne*, *la Goursaule*, *le champ d'Alouettes*, *le Mont de Po*, *le Pré Nonette*, *le Moulin à Vent* et, pour partie, *la Daguennette*.

Par ailleurs, certaines propriétés boisées disposent de vocations promues par le projet d'aménagement communal et nécessite une possibilité d'évolution des installations existantes. Il s'agit en particulier du *Domaine des Aigles*, des équipements sportifs localisés aux lieux-dits *le Beau Flageux* et *le chemin Vert*, mais aussi du terrain de golf et des camping des lieux-dits *le Camp le César* et *les Prés des Moines*.

Enfin, certaines propriétés implantées en frange urbaine, le long des avenues de Lamorlaye et Aristide Briand, en limite des zones de mitage des forêts, bénéficient de cette protection plus souple, afin de permettre un renouvellement urbain.

5.1.4. LES ZONES INONDABLES "ROUGE" ET "BLEU"

Ces zones correspondent aux indications du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles portant sur les crues de l'Oise et identifiant deux types de risques, motivant soit un gel de l'urbanisation (zone rouge), soit une constructibilité sous condition (zone bleu).

La réglementation thématique qui s'y applique reprend les dispositions de ce même PPR.

5.1.5. LE SECTEUR DE CARRIERE SOUTERRAINE

Les prescriptions appliquées à ce périmètre visent à prévenir tout risque induit par l'instabilité des sols, causé par un effondrement éventuelle de la structure souterraine. Le périmètre couvre un très large secteur qui tient compte des incertitudes liées à l'absence de relevé précis en surface du territoire ayant fait l'objet de l'exploitation du calcaire en sous-sol.

Les contraintes visent toutes constructions nouvelles, aménagements et affouillements de sol susceptibles d'induire un affaiblissement de la couche rocheuse superficielle sur le périmètre identifié aux documents graphiques.

5.1.6. LE PERIMETRE D'EXPLOITATION DE CARRIERE

Ce périmètre identifie le site susceptible d'être exploité pour la richesse de son sous sol, et correspond à l'arrêté d'autorisation en cours.

L'exploitation des gisements locaux, qui représente une réelle valorisation de l'espace, nécessite que soient autorisées les constructions et installations nécessaire à cette activité, et ce, quelles que soient les dispositions réglementaires de la zone concernée.

5.1.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés ont pour objet la réalisation des objectifs communaux en matière :

- de gestion des eaux pluviales (réalisation de bassins de rétentions),
- de gestion des eaux usées (nouvelle station d'épuration, à proximité de l'ancienne),
- de mise en valeur de l'espace naturel entre le collège et l'étang de Toutedoie,
- de réalisation de parcours de liaison douce,
- de réalisation de parc de stationnement en centre urbain et dans le quartier des Courtils,
- d'équipement collectif et jardins en centre urbain.

5.1.8. LES CONSTRUCTIONS, MURS OU PERIMETRE A PROTEGER

Ces dispositions ont pour objet une protection spécifique de constructions, murs ou périmètres bâtis présentant une valeur architecturale ou patrimoniale dans le contexte godvicien.

Les dispositions ont pour objet de préserver les caractéristiques de certains édifices (forme de toiture, modénature, ouvrages annexes, clôtures), de hameau (le hameau de la Chaussée) ou de murs en alignement de l'espace public et dont le rôle est majeur dans la lecture du paysage ou au regard des entrées de ville (le long de la RD 909 ou rue de la Chaussée par exemple).

5.1.9. LE SECTEUR D'EQUIPEMENT DE TRANSPORT D'ENERGIE

Les réseaux publics Haute Tension existants sur le site sont pris en considération. Les règles d'interdiction de construire visent à préserver l'accessibilité à ces installations.

5.1.10. LE SECTEUR DE VOIE FERREE

Les dispositions ouvrent la possibilité de réaliser toute installation ou construction nécessaire à la gestion de la voie ferrée.

5.2. LA REGLEMENTATION PAR ZONE

5.2.1. LA DELIMITATION DES ZONES U

Les zones U identifient les espaces urbanisés de la commune, qui présentent une grande variété typologique.

En premier lieu, le territoire communal fait valoir un tissu urbain "traditionnel" qui développe, autour de plusieurs foyers anciens, des secteurs pavillonnaires exprimant une densité bâtie plus ou moins forte. Ce tissu est caractérisé par une vocation de diversité des fonctions urbaines et d'habitat ouvrant à une mixité sociale.

Cette délimitation n'intègre pas les espaces naturels ou agricoles de valeur économique, environnementale ou paysagère, y compris ceux affectés par un mitage d'habitat. En effet, un classement en zone U de ces derniers ne correspondrait pas à une maîtrise du développement urbain telle qu'elle est mise en avant dans le code de l'urbanisme et voulue par la commune. Dans le même sens, ces espaces n'ont pas non plus vocation à être le moteur d'un renouvellement urbain. Il s'agit en particulier des espaces forestiers traversés par la RD 909 et l'avenue Aristide Briand dont les abords doivent rester naturels afin de préserver une coupure verte avec la commune limitrophe de Lamorlaye.

Dans ce contexte, le quartier du Lys est qualifié en zone urbaine en raison du caractère homogène de ce tissu résidentiel (réseau structuré de la voirie, typologie très régulière du parcellaire, relative densité des constructions), et qui caractérise par ailleurs près de 700 hectares sur les 1400 que compte la commune voisine de Lamorlaye.

Par ailleurs, une large part du territoire godvicien a connu depuis le XIXème siècle une mise en valeur résidentielle exceptionnelle, au travers de vastes propriétés abritant des châteaux ou grandes demeures bourgeoises. L'importance du couvert boisé de ces propriétés dont certaines couvrent plusieurs dizaines d'hectares pourrait être considérée

comme caractéristique d'un milieu naturel, et donc d'un classement en zone N.

Toutefois, le choix exprimé d'un classement en zone urbaine traduit :

- d'une part, l'évolution culturelle qu'ont connu ces sites depuis le XIXème siècle, et où l'action sur les espaces verts en parcs plus ou moins structurés autour d'une bâtisse exceptionnelle relève de la définition d'une forme urbaine particulière,
- d'autre part, la volonté communale de préserver ce patrimoine culturel, architectural et urbain remarquable, en favorisant la valorisation économique, au travers d'activité en mesure de maintenir le caractère de ces propriétés. Sont à ce titre concernés, les propriétés des lieux-dits *les Fontaines*, *le Pré Nonette*, *le Moulin à Vent*, *la Goursaule*, *le Champ d'Alouettes*, *le Mont de Po*. Cette logique mise en avant par le PLU relève en outre d'un mode de renouvellement urbain.

A l'échelle intercommunale, ces espaces urbains caractérisent le pourtour du domaine des Aigles, mis en valeur depuis déjà longtemps par l'activité hippique, et qui établissent une continuité urbaine entre les trois foyers de Chantilly, Lamorlaye et Gouvieux, déjà évoquée dans le diagnostic. Dans ce schéma, hormis les secteurs de hameaux, les territoires Sud-Ouest, Ouest et Nord de la commune sont naturels ou agricoles.

5.2.2. LA REGLEMENTATION DES ZONES UA

La réglementation des zones UA vise une préservation des formes urbaines et de l'architecture traditionnelle qui fondent une part importante de l'identité culturelle de la commune, et qui concernent le centre ancien du bourg de Gouvieux, les hameaux de Chaumont, les Carrières et la Chaussée, ainsi que des quartiers en continuité directe de l'agglomération de Chantilly (à chaque extrémité du viaduc SNCF). A cette fin, les logiques d'implantation des constructions et leurs caractéristiques volumétriques y sont prises en compte afin de préserver le caractère urbain essentiel du bourg ancien.

Les dispositions concernant les occupations du sol offrent les conditions d'une diversité des fonctions urbaines propre aux quartiers de centralité et d'une mixité sociale dans l'habitat.

Ainsi, les activités sont autorisées sous réserve de ne pas induire de nuisances ou risques importants au regard du voisinage, et ce, en raison de la densité du bâti et de la relative promiscuité rencontrée dans les foyers anciens qualifiés en zone UA. Si la diversité des fonctions urbaines est promue, la réglementation vise toutefois à préserver le petit commerce en interdisant les surfaces de vente de plus de 300 m², à l'exception de celle qui préexiste place Amic, au centre de Gouvieux.

Par ailleurs, la réglementation portant sur le stationnement n'est pas conçue comme moyen d'entrave aux possibilités de réhabilitation du bourg ancien, en particulier en ce qui concerne l'habitat.

S'agissant des dispositions définissant la forme urbaine, elles ont pour vocation de favoriser l'implantation des constructions à l'alignement des voies et en limite séparative, ce qui constitue les caractéristiques majeures du cadre urbain ancien.

Parallèlement, des périmètres de constructibilité limitée, définis aux documents graphiques, ont pour objet de préserver une moindre densité bâtie en cœur de certains îlots afin de préserver les fonds de propriétés de constructions susceptibles de rompre avec la logique d'organisation

traditionnelle du bâti. Toutefois, les extensions modérées des constructions existantes y sont autorisées ainsi que les annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol.

Par ailleurs, la commune dispose d'ores et déjà de la maîtrise sur l'évolution des cœurs d'îlots du centre ancien non concernés par ce dispositif.

En complément, les dispositions d'emprise au sol et de hauteur maximale visent également à préserver une densité bâtie en front d'espace public.

L'aspect des constructions doit également prendre référence sur les éléments marquants des formes architecturales traditionnelles locales (forme de toiture, traitement des façades, clôture sur rue)

L'ensemble de ces dispositions participe à la richesse d'organisation du tissu ancien et donc à ses caractéristiques paysagères.

Enfin, la sensibilité paysagère ou fonctionnelle de certains sites situés en cœur d'îlot ou en centralité urbaine (secteurs à mettre en valeur du *Poulina*, de *la rue Blanche*, de *l'avenue des Courtils* et de *la place Amic*) justifie que des prescriptions complémentaires (vocation spécifique, implantation des constructions adaptée au contexte, protection du couvert boisé..) soient édictées en tant qu'Orientations d'Aménagement.

5.2.3. LA REGLEMENTATION DES ZONES UB

Ces zones qualifient les secteurs de développement urbain relativement récent, réalisés en continuité des foyers anciens du territoire communal, qualifiés en zone UA. Ces secteurs sont caractérisés par un tissu urbain pavillonnaire généralement réalisé au coup par coup, ou par opération de petits lotissements, le long des voies radiales issues des noyaux anciens. La zone UB identifie ainsi une large couronne autour du centre ancien du bourg de Gouvieux, ainsi que le long de la RD 162 qui constitue une des entrées de ville principale en provenance de Creil et de Lamorlaye. Les extensions entre les hameaux de Chaumont, les

Carrières et la Chaussée, jusqu'au lieu-dit Toutedoie, en bordure de l'Oise, sont également classées en zone UB.

En terme de vocation, la réglementation des zones UB ne diffère pas des zones UA, mettant ainsi en avant la volonté de favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale. La protection du commerce de proximité et du cadre de vie face aux éventuelles nuisances y conditionne néanmoins l'installation des activités.

S'agissant des dispositions sur la forme urbaine, les dispositions réglementaires s'appuient sur les caractéristiques usuelles du tissu pavillonnaire qui met en scène une construction éloignée des limites de propriétés, les abords étant souvent qualifiés en jardins d'agrément participant fortement à la perception paysagère et à l'espace public.

L'implantation des constructions par rapport à la voie, leur gabarit et le traitement des abords autorisés dans la zone UB visent au maintien des caractéristiques de ce tissu urbain, sans rechercher une assimilation à une forme ancienne dont la logique d'organisation est fondamentalement différente.

Toutefois, une souplesse d'évolution est offerte, au travers notamment des possibilités d'extension, ou de forme architecturale (notamment en toiture), dans le cadre d'une emprise au sol qui préserve une moindre densité qu'en centre ancien.

La définition d'un COS a également pour objet d'offrir une plus grande adaptabilité face à la diversité du tissu urbain qui caractérise cette zone.

Enfin, à proximité du hameau des Carrières, un périmètre de limitation de la constructibilité vise à préserver des fonds de propriétés d'une urbanisation excessive qui pourrait être néfaste sur plusieurs plans : Au niveau des paysages, l'urbanisation des terrains constituerait un mitage de ce secteur de flancs de coteau, dans un contexte d'entrée de ville et de coupure verte entre les hameaux et le bourg de Gouvieux.

Cette situation géographique est également peut propice à la construction en raison des difficultés d'accès depuis la RD 162, voie d'entrée de ville à forte circulation.

De plus, à l'instar de la zone UA, un périmètre inscrit en cœur d'îlot représente un enjeu urbain suffisamment important (centralité urbaine, environnement pavillonnaire..) pour justifier l'inscription de prescriptions particulières dans le cadre d'orientations d'aménagement (secteur à mettre en valeur des Glaises).

5.2.4. LA RÉGLEMENTATION DES ZONES UC

A l'instar des zones UB, les zones UC qualifient également un tissu pavillonnaire. Celui-ci est toutefois plus récent, et a été réalisé dans le cadre d'importantes opérations de lotissement ou de permis groupé. La forme urbaine qui en est résultée est très encadrée, et a perduré dans plusieurs cas au travers de cahiers des charges internes relativement stricts. Certaines opérations sont par ailleurs constituées en copropriété.

Bien que le quartier d'immeubles collectifs des Courtils ne s'apparente pas aux secteurs pavillonnaires du point de vue de la forme urbaine, la similitude des contraintes d'évolution qui affectent cet ensemble justifie son inscription en zone UC. Toutefois, une sectorisation vise à rendre en compte les particularités propres à chaque quartier.

- **Le secteur UCa**

Ce secteur qualifie le quartier des Courtils situé dans l'enveloppe ancienne de Gouvieux. La vocation de ce secteur laisse une large part à la diversité des fonctions et à la mixité sociale. A l'instar des zones UA et UB, les possibilités offertes aux activités n'y sont contraintes que par les nuisances qui pourraient être apportées aux riverains.

En revanche, les caractéristiques architecturales de cet ensemble d'immeuble, assis sur un foncier collectif, conduit à de fortes contraintes d'évolution ou de mutation de la forme urbaine.

Aussi, les possibilités d'extension sont-elles circonscrites au travers d'emprises constructibles définies, aux documents graphiques, afin d'offrir des capacités d'extension à des équipements ou de permettre la réalisation de stationnement et de raccordement pour les immeubles du quartier.

- **Le secteur UCb**

Le secteur UCb identifie l'opération dite des Trois Clairières, constituée de groupes d'habitation de ville implantés sur une unité foncière gérée en copropriété.

En raison de la situation excentrée de cette opération, et des caractéristiques peu évolutive de cette forme urbaine (voirie, stationnement, structure du bâti), les possibilités d'activités sont conditionnées à l'absence de trafic automobile de clientèle.

Les évolutions sont limitées à 20% de l'emprise des bâtiments existants, en extension et annexes.

L'homogénéité architecturale de l'opération doit également prémunir d'une dégradation de la qualité architecturale de l'ensemble.

- **Les secteurs UCc, UCd, UCe**

Ces secteurs identifient respectivement les lotissements ou permis groupé du Parc des Aigles, du Domaine des Aigles, du Haras au Bois, du Vieux chemin de Senlis, du Parc du Manoir, du Bois des Bouleaux et de la Motte Louvet.

La vocation de ces secteurs situés à l'écart des quartiers à vocation de centralité n'est pas de recevoir des activités importantes mais est plutôt tournée vers l'habitat. Cette orientation résulte également de la structure viaire de ces quartiers, distribués en grande partie par des voies en impasse ou en boucle, qui induisent un cloisonnement peu propice au développement de l'activité.

Aussi, les possibilités d'activités sont-elles limitées aux locaux existants prévus à cet effet, ainsi qu'à des activités tertiaires n'induisant pas un trafic de clientèle.

Les dispositions liées à la forme urbaine prennent largement en compte la situation existante dans chacun des secteurs, ainsi que les orientations d'aménagement établies au travers des règlements initiaux, afin que soit maintenu le caractère de ces lotissements, notamment l'importance du couvert boisé.

La protection des qualités paysagères des entrées de ville ainsi que la sécurité des déplacements sur des axes principaux expliquent certaines contraintes d'accessibilité, la présence de zones *non aedificandi* indiquées aux documents graphiques et la protection de certains boisements, en particulier au regard de la RD 909 et du chemin des Aigles.

5.2.5. LA REGLEMENTATION DES ZONES UX

Les zones UX qualifient les sites de la commune dont la vocation prédominante est économique et doit le rester. Cette sectorisation spécifique vise à prendre en compte les particularités existantes des propriétés concernées, où une diversité des fonctions est difficilement envisageable eu égard à la localisation des sites, au types d'activité rencontrés ou aux enjeux liés au projet d'aménagement voulu par la commune.

Les terrains inscrits en zone UX regroupent des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureau ou de service. Certaines d'entre elles sont regroupées dans le cadre de zones d'activités (telles que la zone des huit Curés, en limite avec les communes de Chantilly et de Saint-Maximin en bordure de la RN 16, ou la zone d'activité des quinze Saules, au centre de Gouvieux).

D'autres sont identifiées isolément, comme l'entreprise de la rue Hurst Mahieu au centre de Gouvieux, l'entreprise de teinturerie Dumont, à l'écart des sites urbains agglomérés, ou l'ancienne entreprise UTTA, à Toutevoie, en bordure de l'Oise.

Les dispositions appliquées à cette zone ont pour objet le maintien ou le développement des activités industrielles, artisanales, de service et dans certains cas, de commerce (dans la limite de 500 m² et hors distribution alimentaire).

Les mesures d'implantation sont destinées à créer une marge de recul minimale par rapport aux alentours, sauf par rapport à la RN 16 où le retrait doit être d'au moins 25 m pour des considérations d'impact paysager et de sécurité d'entrée de ville.

Les règles d'emprises au sol, de hauteur et de COS visent à limiter l'impact des constructions sur un environnement sensible sur le plan paysager.

- **Le secteur UXh**

Le secteur spécifique UXh est destiné à favoriser le maintien et le développement des activités hippiques qui fondent une part importante de l'identité culturelle godvicienne, et par delà, l'un des atouts du dynamisme local.

De plus, ce tissu économique exceptionnel s'est constitué au travers de grandes propriétés à forte valeur patrimoniale, tant en ce qui concerne les édifices (Corps de logis, écuries, carrières équestres..) que l'environnement paysager. Ces qualités sont renforcées dans plusieurs cas par la proximité du vaste terrain d'entraînement hippique du Domaine des Aigles, avec lequel ces propriétés ont un lien fonctionnel indispensable qui doit être préservé.

Les dispositions réglementaires sont destinées à favoriser l'essor de cette activité, en des lieux menacés par les pressions du développement urbain local.

A ce titre, les nouvelles constructions de logement autorisées sont strictement liées aux besoins de l'activité hippique.

Par ailleurs, de nombreuses prescriptions de recul visent à maintenir le caractère arboré de ces propriétés, notamment en bordure des rues Victor Hugo, des avenues François Mathet et Charles Dupuis, de la RD 909.

Les mesures portant sur l'implantation des constructions, leur hauteur et leur aspect concourent également au même objectif d'une protection des qualités paysagères des propriétés concernées, qu'elles se situent à proximité du domaine des Aigles, en site forestier, dans le vallon de la Nonette ou dans l'agglomération de Gouvieux.

- **Le secteur UXn**

Le secteur UXn identifie les sites d'activités économiques existantes ou à développer sur des sites de grande valeur paysagère ou patrimoniale. La qualité du patrimoine architectural et végétal de la plupart des propriétés de ce secteur milite pour une restriction des possibilités d'implantation à des activités tertiaire ou de service, à priori non nuisantes et susceptibles de valoriser des lieux ou édifices remarquables.

Il s'agit en particulier de propriétés situées en bordure de la rue Victor Hugo, de la RN 16, du chemin des Aigles, de la RD 909, de l'avenue François Mathet ainsi que dans l'agglomération centrale de Gouvieux, (rue de Chantilly et route de Précy-sur-Oise) et à Tutevoie, en bordure de l'Oise.

Les dispositions de protection des sites y sont nombreuses, et portent notamment sur une emprise au sol limitée à 30%, une hauteur maximale de 10,50 m et un COS fixé à 0,7.

Les terrains du *Chauffour* sont par ailleurs situés en bordure de la RD 909, entrée de ville principale de Gouvieux. Cette localisation particulièrement stratégique au regard du projet d'aménagement communal et sensible sur le plan paysager justifie que des prescriptions particulières soient formulées au travers d'orientations d'aménagement. Dans le même sens, une propriété située entre la RD 909 et le *Vieux Chemin de Senlis* fait également l'objet de dispositions d'orientations d'aménagement.

5.2.6. LA REGLEMENTATION DES ZONES UN

La zone UN identifie le quartier des Lys, vaste opération résidentielle réalisée en forêt, et dont l'essentiel de la superficie se situe sur la commune limitrophe de Lamorlaye. Le caractère particulier de cette opération (tant en terme de dimension que de découpage parcellaire, de règles de constructibilité et d'organisation de voirie) milite pour un classement en zone urbaine (cf 5.2.1).

Toutefois le caractère forestier des boisements justifie une protection forte du patrimoine végétal de la zone, que traduit notamment une limitation de la constructibilité, des contraintes d'implantation et une vocation résidentielle affirmée.

La définition d'une superficie minimale de 3000 m² pour qu'un terrain soit constructible est justifiée par l'intérêt paysager de la zone. En effet, si quelques terrains disposent d'une superficie moindre, la plupart des unités foncières sont beaucoup plus grandes, puisque la moyenne de la superficie des propriétés dépasse 4500 m². Aussi le seuil de 3000 m² paraît être un minimum en dessous duquel l'homogénéité typologique du parcellaire serait remise en question. De plus, la densité de constructions qui risquerait alors d'être générée pourraient mettre en péril le caractère boisé qui fonde l'intérêt de la zone. Enfin, les terrains disposant d'une superficie inférieure à 3000 m² sont d'ores et déjà bâtis et pourront donc malgré tout connaître des aménagements ou extensions modérées.

Les lieux-dits *La Daguette* et *le Petit Val* sont également concernés par de telles protections. Toutefois, leur plus grande proximité avec les zones urbaines denses en fait des sites soumis à un risque accru de morcellement et d'urbanisation forte. Aussi leur boisement est-il protégé au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Sur le lieu-dit le Petit Val, cette mesure est par ailleurs justifiée par son inscription en site d'intérêt écologique au PNR.

- **Le secteur UNx**

La zone UNx qualifie des espaces urbanisés constitués de vastes propriétés boisées, et dont la mise en valeur actuelle ou à venir doit s'effectuer en respect de la qualité des sites naturels et forestiers et des paysages (cf 5.2.1), au travers d'activités tertiaires ou de service.

Les espaces concernés sont les lieux-dits *les Fontaines*, *la Goursaule*, *le champ des Alouettes*, *le Mont de Po*, *le Pré Nonette*, *le Moulin à vent*. Une partie du quartier du *Petit Val*, inscrite en zone UNx, fait également l'objet d'orientations d'aménagement en raison des enjeux paysagers liés à la proximité de Chantilly.

La distinction de secteur par rapport à la zone UNx tient à l'importance des propriétés concernées (plusieurs dizaines d'hectares pour certaines), et à la sensibilité paysagère de ces entités territoriales qui intègrent des flancs de coteaux offrant d'importantes co-visibilités.

Les possibilités d'aménagement y sont donc très contraintes (l'emprise au sol est limitée à 10%, les perspectives majeures doivent être préservées, le COS est limité à 0,1...).

De plus, afin d'éviter un morcellement des propriétés préjudiciable à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, les terrains concernés sont soumis à déclaration préalable pour toute division volontaire, en application des dispositions de l'article L 111.5-2 du code de l'urbanisme. Le périmètre définissant les secteurs soumis à cette déclaration est porté sur le document graphique en annexe d'information.

5.2.7. LA REGLEMENTATION DES ZONES A

Les zones A regroupent les terres protégées en raison de l'exploitation agricole qui en est faite, et dont la vocation doit être maintenue en raison de leur potentiel économique et de la valeur avérée des terres, en particulier sur le plateau Nord et dans la plaine alluviale.

Par ailleurs, l'exploitation des sites concernés mérite d'être maintenue et préservée de tout mitage urbain au titre de la qualité des paysages. Outre les équipements d'intérêt collectif, les constructions autorisées sont à usage agricole. Leur intégration à l'environnement naturel est assurée par les couleurs et la plantation de végétaux champêtres.

Les propriétés éparses non destinées à l'exploitation agricole sont inscrites dans une autre zone, notamment en zone N.

5.2.8. LA REGLEMENTATION DES ZONES N

Cette zone correspond à la majeure partie du territoire communal à protéger en raison de son caractère d'espace naturel et de son intérêt du point de vue paysager et écologique.

Sont ainsi concernés les forêts Nord et Sud de la commune, ainsi qu'une large part des coteaux, dont le caractère naturel et l'intérêt écologique et paysager sont patents.

De même, le vallon de la Nonette est en grande partie inscrit en zone N, eu égard à la diversité du couvert végétal qui le caractérise, à son intérêt écologique (en particulier la présence de nombreux lieux humides) et paysager (notamment son rôle de coupure verte avec les communes limitrophes ou entre l'agglomération de Gouvieux et les hameaux de Chaumont et de la Chaussée).

En ce sens, la valeur des espaces naturels des bords de la Nonette est appuyée par la charte du PNR qui reconnaît à une partie de ce milieu le caractère de site d'intérêt écologique. Par ailleurs, le PNR préconise la préservation du réseau hydrographique et de ces espaces connexes, zones inondables, milieux humides ou plus globalement fonds de vallées,

indispensables à son intégrité écologique et fonctionnelle. Ceci doit notamment se traduire par :

- La protection des cours d'eau par le maintien ou le redéploiement des prairies en fonds de vallées,
- La restauration des ripisylves,
- La prise en compte des problèmes de gestion des ruissellements,
- le maintien d'un équilibre entre milieux ouverts et boisements.

Dans ces espaces, le PNR limite les possibilités de constructions aux seules extensions limitées des constructions existantes, à leur restauration ou à leur aménagement.

De fait, la zone N intègre plusieurs constructions existantes, certes inscrites à proximité de milieux urbains agglomérés (classés à ce titre en zone U), mais bâties en des lieux relevant des espaces naturels définis ci-dessus et donc non destinés à être urbanisés.

La spécificité des zones N se trouve dans la limitation de la constructibilité, limitée à l'aménagement et à l'extension modérée des constructions existantes pour des vocations limitées, et aux équipements collectifs.

• LE SECTEUR NH

Le secteur NH identifie les espaces naturels dotés d'une vocation hippique constituée essentiellement d'aménagement paysager, de parcours équestres, et de quelques installations existantes. Les possibilités d'évolution y sont limitées aux installations hippiques et à l'aménagement et aux extensions modérées des constructions actuelles. Les terrains concernés sont le Domaine des Aigles et une propriété d'entraînement hippique dans le vallon de la Nonette, à proximité de la Canardière.

• LE SECTEUR NL

Ce secteur caractérise les espaces naturels de la commune d'ores et déjà mis en valeur par des activités de loisir ou de sport, ainsi que ceux destinés à recevoir des aménagements de détente.

Il s'agit des équipements sportifs implantés en forêt, des campings situés sur le territoire communal (*camp de César et Le Pré des Moines*), ainsi que de larges emprises situées entre le collège de Gouvieux et les étangs de Toutedoie appelés à recevoir des aménagements paysagers, de liaison douce et de détente.
Les possibilités réglementaires d'évolutions sont strictement liées à ces vocations.

6. COMPATIBILITE AVEC LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE

En application de l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles :

- Soit avec les orientations du schéma de cohérence territoriale et des schémas de secteurs.
- Soit avec les directives territoriales d'aménagement en l'absence de schéma de cohérence territoriale.

La commune étant couverte par le schéma directeur de *Senlis, Chantilly et leurs environs*, approuvé le 13 février 1995 et qui en vertu de l'article L 122-18 du code de l'urbanisme, a les mêmes effets que le schéma de cohérence territoriale, son Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ce schéma directeur.

Parallèlement, la commune fait partie du périmètre du projet de Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, qui a été classé par décret en date du 13 janvier 2004. En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions de la charte du PNR. Aussi la compatibilité avec ce document est-elle également mise en avant ci-dessous.

Toutefois, des incompatibilités existent entre le Schéma Directeur et la charte du PNR. En cas de divergence majeure, le PLU a pris en compte les dispositions émanant de la charte. Tel est en particulier le cas de la zone à urbaniser à vocation d'activité inscrite au Schéma Directeur et absente des orientations de la Charte.

DISPOSITIONS du SCOT et /ou de la charte du PNR	DISPOSITIONS DU PADD	• DISPOSITIONS REGLEMENT DU PLU
<p>Les objectifs du SCOT La préservation des espaces naturels et la protection du cadre de vie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien d'une activité agricole dynamique qui, au delà de son intérêt économique joue un rôle majeur dans le maintien de la qualité environnementale et la sauvegarde des paysages. - La maîtrise de l'urbanisation avec une extension limitée de l'habitat, liée dans la mesure du possible à la création d'emplois. - Un développement économique diversifié et qualitatif permettant l'amélioration de l'équilibre emploi / habitat par un accroissement significatif du taux d'emploi. <p>Les objectifs du PNR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'évolution du territoire, - Préserver une gestion durable la richesse et la diversité du patrimoine naturel - Mettre en valeur le patrimoine historique et culturel - Préserver la qualité et la spécificité paysagère du territoire - Veiller à la qualité urbaine - Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres 	<p>Les priorités du PADD La protection de l'environnement et du cadre de vie constitue la première des priorités du PLU. Des mesures de protection doivent être établies, notamment en frange de l'agglomération, là où l'étalement urbain et le mitage menacent la cohérence territoriale. Notamment, les possibilités d'extension dans les zones boisées ou en campagne doivent être exceptionnelles. Les espaces agricoles doivent bénéficier d'une protection maximale La réduction progressive du déficit d'activités constitue la deuxième priorité Il s'agit de maintenir les conditions de l'activité actuelle (en particulier hippique, hôtelière et sanitaire) mais aussi de favoriser son développement par extension ou implantation dans un patrimoine bâti ou naturel d'exception.</p>	<p>La réglementation écrite et graphique ainsi que la délimitation des zones visent à traduire les objectifs contenus dans le PADD. S'agissant des secteurs soumis à une forte pression immobilière, les espaces boisés établissant une coupure verte avec la commune de Lamorlaye sont inscrits en zone N, permettant de prendre en compte les situations existantes sans favoriser une densification du bâti. Il en est de même des espaces de fond de vallée de la Nonette, soumis à une pression d'expansion du bourg de Gouvieux et du hameau de Chaumont, et qui ont été préservés par un classement en zone N.</p>

<p>- Vers un tourisme culture/nature maîtrisé</p> <p>Les orientations du SCOT en matière d'agriculture Les espaces ruraux à dominante agricole sont indiqués graphiquement. Les conditions de l'activité agricole sont maintenues en limitant la croissance démographique et la péri urbanisation.</p> <p>Les orientations du PNR en matière d'agriculture L'un des enjeux du PNR est de maintenir une agriculture dynamique, respectueuse de l'environnement. Le document graphique indique les espaces naturels dont la vocation agricole est à maintenir ou à rétablir. Les communes s'engagent à préserver les espaces naturels (espaces agricoles, espaces boisés et réseau hydrographique) dans leur intégrité et leur continuité.</p> <p>Le document graphique indique les espaces à préserver et à gérer comme zone d'intérêt et de sensibilité paysagère (le plateau agricole).</p>	<p>Le plateau agricole d'entrée Nord et la plaine de l'Oise doivent être confirmés dans leur seule vocation d'activité agricole, excluant tout mitage. Toute dégradation des marges par l'étalement urbain sera stoppée, notamment en plateau au Nord du hameau, des carrières et à l'Ouest du bourg de Gouvieux.</p>	<p>Les espaces ruraux à dominante agricole localisés au SCOT sont qualifiés en zone A au PLU. Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que nécessaire à l'exploitation agricole, à l'élevage et au dressage équin, ou aux équipements collectifs d'intérêt général sont interdits.</p> <p>Les espaces à préserver et à gérer comme zone d'intérêt et de sensibilité paysagère (le plateau agricole) sont classés en zone A</p>
<p>Les orientations du SCOT en matière de protection du patrimoine naturel Pour la protection du patrimoine naturel - Niveau 1 : Les ensembles forestiers et les zones tampons péri forestières sont à préserver. Tout changement d'affectation ou de destination doit être compatible avec l'intérêt écologique et paysager. Les constructions envisageables sont les extensions limitées, l'aménagement des constructions existantes, les constructions participant à la mise en valeur du patrimoine et les équipements publics Les ensembles forestiers, naturels et agricoles de la plaine alluviale, de la vallée de la Nonette et du plateau Nord et domaine des Aigles sont inscrits en zone de protection du patrimoine naturel - Niv. 1, à l'exception des sites urbanisés, d'exploitation potentielle en carrière ou de zone d'activité potentielle, et du quartier du Lys.</p>	<p>L'ensemble forestier situé au Sud de Gouvieux doit être préservé du mitage urbain afin que perdure la perception d'une franche coupure forestière avec la commune limitrophe de Lamorlaye. La vocation hippique du terrain des Aigles appelle une préservation de ces caractéristiques. Le quartier du Lys disposera d'une faible capacité d'accueil</p>	<p>Les espaces inscrits en zone de protection du patrimoine naturel - Niveau 1 sont classés en zone A, N, NH, ou NL, les espaces boisés majeurs sont protégés au titre du L.130.1 du Code de l'Urbanisme ou au titre de la protection des paysages par le PLU. En N, tout mode d'occupation de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel est interdit. L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes est autorisée sous condition. En NH (comprenant le domaine des Aigles), l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes sont autorisés à condition d'une destination hippique. En NL, l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes et les constructions sont autorisées, à condition d'être en rapport direct avec les activités de sport, de loisir ou de détente et en préservant les qualités paysagères et environnementales.</p>

		Le quartier du Lys est classé en zone UN, offrant une constructibilité limitée (COS : 0,1).
--	--	---

Zone de protection du patrimoine naturel - Niveau 2 :

Les zones ainsi définies ne sont pas nécessairement dotées d'une valeur intrinsèque élevée. La possibilité d'y voir implanter de nouveaux bâtiments ne peut être écartée. Sont ainsi qualifiés graphiquement les lieux-dits la Goursaule, le champ des Alouettes, le Mont de Po, le pré Nonette, le Moulin à vent, le pré des aulnes, la majeure partie des Fontaines.

L'urbanisation des sites sensibles : trois sites sensibles sont répertoriés sur Gouvieux comme étant destinés au développement d'activités à conditions de veiller au respect de l'environnement, du paysage et à la qualité des projets d'aménagement. Il s'agit d'une partie du lieu-dit les Fontaines, le Petit Val, le Clos du Roy et le Chauffour, un secteur situé en entrée Nord du territoire communal, de part et d'autre de la RD 162.

Les orientations du PNR en matière de protection du patrimoine naturel

Le document graphique indique les espaces naturels dont la vocation forestière est à maintenir.

Les communes s'engagent à préserver les espaces naturels (espaces agricoles, espaces boisés et réseau hydrographique) dans leur intégrité et leur continuité.

Le document graphique indique les grandes propriétés à préserver et à gérer, notamment par une valorisation économique.

Les communes doivent promouvoir un développement des activités économiques maîtrisé et respectueux de l'environnement et de l'identité du territoire.

Le document graphique indique les espaces éco paysagers à préserver et à gérer (fonds de vallée et espaces connexes au réseau hydrographique), ainsi que les sites d'intérêt écologique.

La protection du cadre de vie et de l'environnement s'exprime au travers notamment de la pérennité des Fontaines, par l'aménagement et la réhabilitation de ses édifices et parcs pour l'accueil d'activités tertiaires à haute qualification.

Il s'agit de maintenir les conditions de l'activité actuelle (en particulier hippique, hôtelière, sanitaire), mais aussi de favoriser son développement par extension ou implantation dans un patrimoine bâti ou naturel d'exception. Les secteurs disposés à l'Est du centre ancien entre le cimetière et Chantilly devront être réservés à des activités requérant un cadre de qualité. La commune souhaite favoriser l'accueil d'activités dans les sites de valeur patrimoniale et paysagère.

Les espaces inscrits en zone de protection du patrimoine naturel - Niveau 2 sont classés en zone N, et UNx :

Les lieux-dits les Fontaines, le pré Nonette, le Moulin à Vent, le champ des Alouettes, la Goursaule, le Mont de Po sont qualifiés en zone UNx, offrant la possibilité du maintien et de développement d'activité tertiaire, de service, de soins ainsi que d'activité hippique dans des limites de protection environnementale forte : emprise au sol limitée à 10%, perspectives à préserver, COS maximal fixé à 0,1, respect de l'environnement pour l'aspect des nouvelles constructions...

Les boisements importants dont disposent en particulier les Fontaines, La Goursaule, le champ des Alouettes et le mont de Po sont protégés au titre de la protection des paysages par le PLU et non au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Cette disposition offre la possibilité aux propriétés concernées de pouvoir évoluer (ce qui est promu par le PNR), dans le cadre d'une protection moins stricte des espaces boisés existants, et d'une gestion globale des boisements rendue possible par l'importance des unités foncières. Un tel type de protection est sous tendue tant par le Schéma Directeur que par le PNR qui considèrent les boisements concernés comme importants au regard des paysages (donc dans leur globalité) et non pour leur valeur intrinsèque.

Les espaces éco paysagers à préserver et à gérer au titre du PNR sont classés en A, N, NL, NH.

Les sites d'intérêt écologique sont majoritairement classés en zone N, NH ou NL. Si une partie d'entre eux est classée en zone UN et UNx eu égard à leur vocation, le maintien de leurs caractéristiques écologiques est assuré par de fortes restrictions réglementaires au développement urbain et une protection des boisements.

Les orientations du SCOT en matière économique

L'urbanisation des sites sensibles :

Plusieurs sites sensibles sont répertoriés sur Gouvieux comme étant destinés au développement d'activités, à condition de veiller au respect de l'environnement, du paysage et à la qualité des projets d'aménagement. Il s'agit d'une partie du lieu-dit les Fontaines, le Petit Val, le Clos du Roy et le Chauffour, un secteur situé en entrée Nord du territoire communal, de part et d'autre de la RD 162.

Les orientations du PNR en matière économique

Les enjeux en matière de développement économique sont de réduire le déséquilibre habitat/emploi tout en maîtrisant le développement, en garantissant l'intégrité des espaces naturels et paysagers et en réalisant un développement qualitatif.

Le document graphique indique deux sites de potentialité de développement modéré, l'un en sortie de Gouvieux, le long de la RD 17, l'autre au lieu-dit Le clos du Roy et Chauffour.

Aucune indication de zone d'activité potentielle ne figure au Nord du territoire communal, alors que le SCOT en indique une (de part et d'autre de la RD 162).

Parmi les emplacements possibles afin de réduire progressivement de déficit d'activités, les secteurs disposés à l'Est du centre ancien entre le cimetière de Chantilly, devront être réservés à des activités requérant un cadre de qualité.

Le territoire communal compte un grand nombre de grandes demeures, petits châteaux ou remarquables ensembles patrimoniaux qui fondent l'exceptionnelle qualité du paysage urbain. La conservation et la mise en valeur de ces édifices et de leur parc devraient permettre à la commune de développer un accueil économique de haute qualité porté par l'ensemble du secteur Senlis - Chantilly.

L'une des mesures de protection forte doit s'exprimer par la pérennité du site des Fontaines, par l'aménagement et la réhabilitation de ses édifices et parcs pour l'accueil d'activités tertiaires à haute qualification.

Le développement urbain qui affectera un large bassin de visibilité nécessitera une plus grande attention à son intégration paysagère que des aménagements se développant à l'arrière d'une frange boisée.

Le développement d'activités tertiaires. Celui-ci pourra s'opérer le long de la RD 909, principalement sur les sites à l'Est du bourg, en particulier :

- Celui de «CAP GEMINI» où la création d'une « université » d'entreprise est déjà en cours de réalisation en appui des bâtiments existants et qui sera appelé à se développer principalement sur le domaine des Fontaines.
- Celui du clos du Roy et du Chauffour englobant des sites d'enjeux majeurs pour l'image de la ville (les anciennes écuries Dupré).

Les sites des Fontaines et du petit Val sont classés en UNX (cf -ci-dessus), le Clos du Roy et de Chauffour en UXn.

Ces lieux-dits bénéficient d'une réglementation favorisant les activités non nuisantes qui par leur nature, leur volume, leur objet ou leur aspect sont compatibles avec la préservation de la qualité architecturale et l'environnement des secteurs.

L'emprise au sol est limitée à 30% et le COS à 0,7, ou selon dispositions du PADD.

Enfin, dans la mesure où la charte du PNR ne fait pas valoir la possibilité d'une zone d'urbanisation à vocation économique telle qu'elle est identifiée au Schéma Directeur, le présent PLU n'intègre pas de zone AU en entrée Nord du territoire communal, de part et d'autre de la RD 162.

Les aménagements de ces secteurs, dont la vocation d'activité constitue une recomposition majeure de sites fortement boisés ou paysagers, devront s'effectuer au travers d'une réglementation stricte laissant une large part à la mise en valeur paysagère. Ces dispositions se traduiront notamment par des quotas de superficie, des limitations de la densité bâtie mais aussi par des obligations d'importants reculs vis à vis de la RD 909 et donc de larges bandes boisées et paysagères.

Le lieu dit du Chauffour fait l'objet d'un secteur à mettre en valeur (réhabilitation de l'ancienne écurie Dupré dans le cadre de la mise en valeur par l'activité du terrain concerné, protection des boisements et prescriptions paysagères).

De même, une propriété du Petit-Val est concernée par des prescriptions particulières.

<p>Les orientations du SCOT en matière socio-démographique</p> <p>300 à 500 logements au plus pourraient être construites pour compenser les effets de la décohabitation et permettra ainsi de maintenir la population autour de 10000 habitants.</p> <p>Les orientations du PNR en matière socio-démographique</p> <p>Les communes s'engagent à un développement démographique maîtrisé. L'accroissement de population ne doit pas excéder 0,55% par an, en moyenne, sur l'ensemble du territoire.</p> <p>250 logements constituent une orientation du nombre de logements réalisables par la commune pour la durée de la Charte (10 ans).</p>	<p>La protection de l'environnement et du cadre de vie passe notamment par la localisation des possibilités de constructions d'habitation à l'intérieur du tissu urbain existant.</p> <p>Circonscrites d'une part par les indications d'évolution démographique afférentes au bassin du schéma directeur de Senlis-chantilly (0,6% de croissance annuelle entre 1990 et 2015) et d'autre part par celles plus précises de la charte du PNR Oise-Pays de France (250 logements neufs réalisables sur les dix ans de la charte), les capacités démographiques auxquelles prétend la commune pour la décennie à venir visent à stabiliser la population.</p> <p>Cet objectif est fondé sur l'accueil d'environ 600 personnes dans la décennie, soit 250 logements à raison de 2,5 personnes par logement. Toutefois, l'accueil de population en densification de bâtiment existant risque d'être très faible.</p> <p>Cette situation résulte :</p> <p>D'une part, de l'objectif affiché de privilégier la reconversion vers l'activité économique des grandes propriétés qui, à défaut, auraient pu constituer un important gisement immobilier.</p> <p>D'autre part, de l'importance du tissu pavillonnaire mono-familial qu'il est improbable de voir se densifier.</p> <p>Le tissu urbain traditionnel existant dispose d'une réceptivité limitée en raison des faibles capacités de réhabilitation de ce type de bâti, implanté sur un parcellaire souvent très fragmenté et de petites dimensions.</p>	<p>Aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est déterminée. Le développement urbain devra s'effectuer au travers des zones U délimitées en fonction des différentes formes urbaines rencontrées. Celles-ci excluent les espaces forestiers de mitage urbain. Aucune disposition n'entrave la capacité du tissu existant à se renouveler ou évoluer, dans le cadre toutefois d'une protection des qualités du cadre urbain rencontré.</p>
---	--	--

	<p>Il est par ailleurs raisonnable d'estimer que ces capacités seront neutralisées par une inévitable baisse du taux de cohabitation (par exemple, une diminution de 2,7 à 2,6 personnes par foyer induit une baisse démographique de 350 personnes, compensant une densification de 140 logements supplémentaires).</p> <p>Enfin, la vallée de l'Oise a, dès ses origines, supporté une tradition de villégiature que l'expansion de l'agglomération parisienne et la pression économique tendent à réduire.</p> <p>Le mouvement de conversion de ces résidences secondaires vers de l'habitat principal (une centaine entre 1990 et 1999) devrait se poursuivre, avec toutefois un léger tassement en raison de la diminution des opportunités.</p>	
<p>Les orientations du SCOT en matière de déplacement Le document graphique indique la possibilité d'une voie de contournement de l'agglomération cantilienne (RD 200 : liaison Creil / A16)</p> <p>Les orientations du PNR en matière de déplacement Le document graphique ne porte pas d'indication sur la possibilité d'une voie de contournement de l'agglomération cantilienne.</p>	<p>Le PADD n'inscrit pas la possibilité d'une telle liaison à échéance du présent PLU, et ce, eu égard à l'absence de volonté locale de la part des collectivités territoriales qui permettrait d'envisager ce projet à court ou moyen terme.</p>	<p>Aucun emplacement réservé n'a été sollicité par les collectivités territoriales pour la réalisation de cette voie.</p>

<p>Les orientations du PNR en matière de requalification ou de traitement des franges de croissance urbaine</p> <p>Le document graphique fait état de trois sites concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le camping en bordure de la RD 44 • L'entrée du bourg de Gouvieux par la RD 17 (route de Précy-sur-Oise) • Le secteur du Chauffour (ancienne écurie Dupré) 	<p>La qualité et la lisibilité architecturale et paysagère des nœuds d'articulation (entre différentes séquences paysagères) sont à préserver afin de maintenir une lecture structurée du territoire et des séquences paysagères. L'écurie Dupré peut être considéré comme nœud d'articulation important.</p> <p>La forte valeur paysagère et patrimoniale de certaines séquences doit échapper à tout aménagement non qualitatif qui affecterait une représentation globale de la commune. Il s'agit en particulier du parcours de la RD 17/17^e.</p>	<p>La vocation des espaces traversés par la RD 44 en provenance de Saint-Leu d'Esserent est limitée à l'agriculture, aux espaces naturels, éventuellement mis en valeur par le camping dans le périmètre autorisé. L'entrée de ville depuis la RD 17 et le site du Chauffour sont inscrits en zone UXn rendant possible un développement économique dans un cadre de grande qualité à préserver.</p> <p>A cet égard, les boisements de la propriété implantée en entrée de ville sur la RD 17 sont protégés, et le secteur du Chauffour fait l'objet de prescriptions fortes, tant dans le règlement que dans les orientations d'aménagements.</p>
---	--	--

7. LES INCIDENCES DU PLU - MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

La plupart des effets et incidences du PLU ont été exposées par le biais de leur justification. Elles ne sont donc qu'éventuellement rappelées dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'un exposé par ailleurs.

7.1. LES INCIDENCES GEO-MORPHOLOGIQUES

Les incidences des dispositions réglementaires du présent PLU n'auront pas d'effet négatif supplémentaire sur la géomorphologie communale par rapport à la situation actuelle. Les occupations du sol autorisées ne sont pas susceptibles d'induire des mouvements de terrain à risque, ni des transformations notables du relief, à l'exception toutefois de la carrière à ciel ouvert dont l'exploitation est en cours au Nord du territoire communal, en limite avec la commune de Saint-Maximin.

L'arrêté préfectoral autorisant la poursuite de l'exploitation date du 10 septembre 2000. La superficie totale du périmètre d'exploitation est de plus de 35 ha, la superficie exploitable étant de plu de 22 ha.

Les effets sur les eaux de ruissellements, l'hydrologie ou les nappes alluviales et protection des sources d'alimentation en eau potable induit par l'urbanisation seront limités. En effet, aucune zone d'extension nouvelle d'urbanisation à court terme n'est prévue. De plus, le couvert forestier est largement protégé, y compris dans les zones urbaines disposant d'un important patrimoine boisé, telles que les grandes propriétés implantées à flancs de coteau.

7.2. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX

S'agissant de la protection des captages en eau potable établis sur les communes voisines de Précý-sur-Oise et Boran-sur-Oise, les périmètres de protection identifiés autour de ces installations ne sont pas concernés par les zones urbaines ou à urbaniser de Gouvieux.

L'intégrité des massifs forestiers, et en particulier celle du Bois des Bouleaux et de la Fosse aux Bouleaux (en limite avec Saint-Maximin) n'est menacée par aucune zone d'urbanisation destinée à porter un développement urbain majeur. Les secteurs boisés qui ont d'ores et déjà subi un mitage par des constructions d'habitation sont également protégés, notamment au Sud du Bourg de Gouvieux.

De même, les boisements de coteaux où ceux susceptibles d'offrir une continuité écologique entre massifs sont également protégés. En ce sens, la protection des milieux humides rencontrés en plaine alluviale, autour de l'étang de Toutedoie, ou aux abords de la Nonette sont classés en zone N ou NL de protection des espaces naturels.

En ce qui concerne les terres agricoles, la pérennité de leur vocation est assurée au travers du présent PLU. Ceci est notamment avéré par la non prise en compte du projet de zone d'activité tel qu'il est inscrit au Schéma Directeur. Le présent document satisfait en revanche aux indications du PNR, classé en janvier 2004, et qui ne fait pas mention d'une telle possibilité de développement économique.

7.3. LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES

En matière de risques technologiques, la commune n'est contrainte par aucune entreprise à risques. La réglementation du PLU ne rendra pas possible l'installation de telles activités sur le territoire communal.

Sur les risques induits par les crues, les zones inondables indiquées au PPR de l'Oise ne sont pas constructibles, et suivent en cela les prescriptions de ce document opposable. De plus, celles susceptibles de subir des remontées de nappe alluviale ou un débordement de la Nonette sont inscrites en zone N ou NL de protection des espaces naturels, induisant de facto une constructibilité limitée.

Par ailleurs, aucune entreprise susceptible d'avoir des effets en terme de pollution de l'air n'est attendue sur le territoire communal. La principale source continuera à être le trafic automobile, qui ira probablement croissant en raison de l'absence de projet de contournement de l'agglomération cantilienne à court terme.

Toutefois, les effets du PLU en matière de circulation des véhicules sont notables en terme de stationnement, en raison de plusieurs projets de parking à réaliser au centre de l'agglomération et qui font l'objet d'emplacements réservés.

En outre, plusieurs projets de liaisons douces vont dans le sens d'une facilitation des déplacements alternatifs sur le territoire communal.

Dans le cadre du présent PLU, aucune voirie ne nécessite l'application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Toutefois, la préservation de la qualité paysagère et les préoccupations en matière de sécurité et de nuisances ont largement guidé le présent PLU, notamment en ce qui concerne les prescriptions appliquées en bordure de la RD 909 et de la RD 162, ou la définition des zones urbaines en frange de l'agglomération.

Enfin, sur la gestion des déchets, la commune bénéficie d'un ramassage collectif organisé en tri sélectif. Aucun besoin actuel ne nécessite de prévoir des aménagements particuliers sur la commune.

7.4. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LA FORME URBAINE

La protection du paysage est l'une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Gouvieux. A ce titre, les dispositions visant à une préservation de ses qualités environnementales sont nombreuses.

En premier lieu, le maintien des différentes mises en valeur du sol constatées sur la commune et traduit au travers de zonages spécifiques conduit à préserver le territoire communal de toute désagrégation des entités paysagères qui composent son identité.

Dans le même sens, la préservation des paysages d'entrée de bourg se traduit par une définition des zones urbaines excluant les périmètres de mitage. Ainsi, un développement spontané en "doigt de gant" est évité.

Un classement des boisements au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme ou au titre du PLU sur les sites les plus sensibles (les coteaux du plateau, les bosquets des espaces agricoles) a pour objet de limiter une dégradation du couvert végétal, notamment depuis les voies principales de la commune.

Une telle protection porte sur les boisements voisins de la carrière à ciel ouvert visible depuis la RD 44 desservant Saint-Leu-d'Esserent. Des boisements à créer visent à anticiper une éventuelle extension de l'exploitation qui, sans cela, pourrait être visible depuis la RD 162.

Par ailleurs, les mesures réglementaires de protection du patrimoine architectural sont nombreuses et portent tant sur des édifices particuliers indiqués aux documents graphiques que sur le patrimoine urbain traditionnel. La définition des zones fondée principalement sur les caractéristiques de forme urbaine conduit également au maintien du paysage culturel communal.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – CHRONOLOGIE - ERREUR MATERIELLE	63
2. DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	64

1. PREAMBULE – CHRONOLOGIE - ERREUR MATERIELLE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gouvieux a été approuvé le 12 juillet 2004, et mis à jour le 08 avril 2005 pour les servitudes d'utilité publique.

Il fait aujourd'hui l'objet d'une révision simplifiée visant à rectifier une erreur matérielle.

Cette révision est concomitante à une autre révision simplifiée et à des modifications du PLU.

2. DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Les documents graphiques du PLU ont été élaborés à partir des plans cadastraux. En l'occurrence, il apparaît que des parcelles, situées en zone UB et en zone N sur le territoire communal, actuellement occupées par des habitations autorisées, n'ont pas été reportées sur les plans du cadastre, et donc par conséquent, non plus sur les documents graphiques du PLU, lors de son établissement en 2004.

Or, ces constructions se situent sur des parcelles en partie boisée. Du fait de la méconnaissance de l'existence de ces habitations, les parcelles ont été entièrement couvertes, y compris les constructions, d'une trame d'espace boisé classé en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ces constructions se situent rue Paul Bert et rue Boran et s'intègrent dans l'ensemble du tissu bâti qui borde cette voie.

Il s'agit donc de prendre en compte les emprises bâties existantes qui manquent au document graphique du PLU. Il est donc nécessaire d'effectuer le report de ces dites emprises sur les parcelles concernées et en conséquence de réduire l'Espace Boisé Classé en front de parcelle permettant aux constructions, les évolutions légitimes en zone UB.

Si l'on considère l'oubli de report des emprises bâties sur les plans cadastraux et donc sur les documents graphiques du PLU, nous sommes bien en présence d'une erreur matérielle manifeste qu'il convient de rectifier. La suppression d'espaces boisés classés, entraîne obligatoirement une procédure de révision.

C'est donc conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme qu'un PLU peut être révisé « *lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée* ».

Cette révision simplifiée implique de modifier les documents graphiques suivants :

- document graphique n°4.1 qui présente le règlement par zone à l'échelle 1/7500^e,
- document graphique n°4.2 qui présente la réglementation thématique à l'échelle 1/7500^e,
- document graphique n°4.5 qui présente le règlement thématique par zone à l'échelle 1/2000^e.

Comme les deux premiers documents sont à la même échelle, et que l'objet de la modification est commun aux trois documents, il est retenu de ne joindre qu'un extrait au 1/2000^e.

Les autres documents du PLU restent inchangés.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – CHRONOLOGIE – EXTENSION ZONE CONSTRUCTIBLE 66

2. DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE 67

1. PREAMBULE – CHRONOLOGIE – EXTENSION ZONE CONSTRUCTIBLE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gouvieux a été approuvé le 12 Juillet 2004, et mis à jour le 08 avril 2005 pour les servitudes d'utilité publique.

Il fait aujourd'hui l'objet d'une première révision simplifiée, visant à permettre l'extension ponctuelle d'une zone constructible.

Cette révision est concomitante à une autre révision simplifiée et à des modifications du PLU.

2. DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1.4.

La présente révision simplifiée consiste en l'extension de la zone UB au détriment de la zone N sur 820 m².

En partie Est de la rue de la Treille sur le flanc Nord, une unité foncière est composée de plusieurs parcelles 102, 222, 223, 224 et 225.

Or, au PLU initial seules les parcelles 222 et 223, qui bordent la voie, ont été intégrées à la zone UB. Ces deux parcelles qui totalisent environ 290 m² sur 20 m de profondeur reçoivent actuellement 2 petites constructions l'une de 40 m² environ et l'autre de moins de 20 m².

Elle n'induit, en revanche, aucune modification des dispositions réglementaires.

Les articles L123-13 et L123-19 du code de l'urbanisme disposent qu'un PLU peut faire l'objet d'une révision simplifiée pour réaliser « un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances ».

La règle du PLU limite les possibilités de construire sur un terrain d'environ 290 m², avec l'article 9, à une surface hors œuvre nette d'une centaine de m² et avec l'article 14, à un peu plus de 80 m², qui ne peuvent trouver place que sur une bande de 20 m ;

Or le long de cette voie, les constructions sont plutôt de belles bâtisses, implantées à 25 m environ de la voie. L'extension de la zone constructible vise à permettre l'édification d'une nouvelle construction à la place de deux édifices disgracieux, dans des conditions similaires à celles riveraines.

Le PADD s'articule autour d'une volonté forte de protéger les espaces naturels et les paysages, qui présentent de grandes qualités sur le territoire communal de Gouvieux, surtout dans un contexte fortement marqué par des pressions foncières grandissantes.

La réduction de la zone N porte sur une très petite emprise non boisée et n'est donc ni de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD, ni de nature à comporter des graves risques de nuisances. De plus, elle favorise l'intégration au paysage bâti sans multiplier le droit à construire puisque dans la bande de 30 m, une seule construction devra remplacer les deux petites existantes.

Les dispositions graphiques du PLU qu'il convient de modifier portent sur les documents suivants :

- document n°4.1 à l'échelle 1/7500^e ;
- document n°4.2 à l'échelle 1/7500^e ;
- document graphique n°4.5 à l'échelle 1/2000^e.

Comme les deux premiers documents sont à la même échelle, et que l'objet de la modification est commun aux trois documents, il est retenu de ne joindre qu'un extrait au 1/2000^e.

Les autres documents du PLU restent inchangés.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION – ADAPTATION REGLEMENTAIRE	69
2. L’OBJET DE LA MODIFICATION	70
2.1. L’EXTENSION DE LA ZONE UNX	70
2.2. LA RECTIFICATION DE LIMITE ENTRE UXN ET UCD	70
2.3. LE COMPLEMENT REDACTIONNEL DE LA REGLEMENTATION DES ESPACES BOISES PROTEGES	70
3. LA SUPPRESSION DES REGLES DE LIMITATION DE HAUTEUR POUR LES PYLONES ET ANTENNES	72

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION – ADAPTATION REGLEMENTAIRE

Le PLU de Gouvieux a été approuvé le 12 juillet 2004 et mis à jour le 8 avril 2005. C'est ce document qui fait l'objet de la présente modification.

Cette procédure a pour objet de procéder à quelques adaptations visant à prendre en compte des situations existantes ou de procéder à quelques adaptations.

Celles-ci portent sur :

- L'intégration à la zone UNX qui couvre les très grandes propriétés d'une parcelle dépendante de l'une d'entre-elles.
- La modification de la limite de zone entre UX et UCD du fait du changement récent d'une limite parcellaire,
- Un complément réglementaire concernant les dispositions thématiques des boisements à protéger,
- L'exonération des limitations de hauteur pour les antennes et pylônes, dans les zone UX, N et NL.

Concomitamment à la présente procédure de modification, les procédures suivantes sont conduites et concernent distinctement :

- Une modification spécifique concernant le secteur dit « du Poulina »,
- Une révision simplifiée concernant la rectification d'une erreur
- Une révision simplifiée concernant une légère extension de zone U.

Dans le cadre de la modification, le règlement est complété, le zonage (plan 4.6 et 4.8) est modifié et le rapport de présentation du PLU initial est complété du présent rapport.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

2. L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'EXTENSION DE LA ZONE UNX

Une parcelle située en zone UXh (réservée au milieu hippique), non bâtie et en partie boisée, a été achetée par le propriétaire (l'Agha Kan) de la très grande propriété située de l'autre côté de l'avenue François Mathet. Cette parcelle doit recevoir une extension des activités de réception et d'hébergement dépendant de la propriété principale classée en zone UNX.

La modification de zonage vise donc à prendre en compte une évolution qui est souhaitable. En effet, le terrain n'a actuellement aucune vocation hippique. De nouvelles installations hippiques, qui nécessitent beaucoup d'espace, ne pourraient guère y être réalisées, sauf à engendrer un déboisement de la parcelle. Or ces boisements sont protégés et la commune n'entend pas supprimer cette protection.

Le changement de zonage couvre environ 17 100 m² et ne concerne que des zones U.

Le rattachement de ce terrain à la zone UNX favorise donc une constructibilité plus réduite (passant de 30% en UXh à 10% en UNX) plus propice au maintien des boisements et a donc une incidence positive sur le paysage et l'environnement.

LA RECTIFICATION DE LIMITE ENTRE UXN ET UCd

Un échange de terrain vise à améliorer la forme des unités foncières pour mieux y insérer des constructions. Les limites de zones doivent être modifiées pour prendre en compte cette évolution qui ne concerne que 180 m² environ (150 m² en extension de zone UCd et 30 m² en réduction de zone UCd).

La zone non aedificandi a été réduite en conséquence de 120 m².

La modification qui ne crée pas de droit à construire nouveau est sans incidence sur l'environnement et le paysage. En effet, la zone UCd est augmentée de 120 m², ce qui en application de l'article 9, ne génère que 30 m² d'emprise au sol supplémentaires et 42 m² de surface hors œuvre nette constructible en application de l'article 14.

LE COMPLEMENT REDACTIONNEL DE LA REGLEMENTATION DES ESPACES BOISES PROTEGES

La réglementation du POS de 2004 vise à protéger les masses boisées tout en permettant, au sein de certains d'entre eux, en partie urbaine, d'y édifier des constructions.

Cette réglementation vise à autoriser l'édification de bâtiments éventuellement sur ces boisements, à condition qu'ils soient compensés par une replantation.

Or, cette réglementation ne prenait pas en compte le cas de propriétés qui étaient entièrement boisées puisqu'il était alors impossible de créer du boisement compensatoire.

Aussi, dans le respect de l'esprit de la règle établie au PLU initial, le paragraphe 2.3 des dispositions thématiques concernant les espaces boisés protégés est complété pour autoriser un déboisement pour construire, mais ceci dans la limite de 200 m² de construction et 200 m² autour pour les installations annexes comme les piscines, terrasses, barbecue maçonnés... afin de limiter les risques de déboisement non compensé.

Il est remarqué que cette modification ne concerne que les terrains couverts d'une trame d'espace boisé protégé et non pas ceux couverts d'une trame d'espace bois classé. Elle est aussi sans incidence sur les articles 13 des zones qui ne concernent que les terrains ou parties de terrains non couverts de la trame d'espace boisé protégé. Ainsi cette règle n'interfère pas avec

l'article UN13 qui impose, lorsque le terrain n'est pas couvert de la trame d'espace boisé protégé, que soit créées des plantations sur toute la surface du terrain en laissant libres les superficies indiquées selon la taille du terrain.

Cette évolution a une très faible incidence dans la mesure où les espaces boisés protégés se situent essentiellement en zone N où la constructibilité est extrêmement limitée, en zone UNX où l'emprise au sol est limitée à 10%, ce qui implique que seules les propriétés de plus de 2000 m² entièrement boisées pourraient utiliser les 200 m² de déboisement et en zone UXh où ces boisements sont très découpés et où quasiment aucune propriété n'est entièrement boisée.

3. LA SUPPRESSION DES REGLES DE LIMITATION DE HAUTEUR POUR LES PYLONES ET ANTENNES

Bien que dans la plupart des zones du PLU, le règlement autorise les équipements collectifs liés à la desserte réseau, c'est-à-dire les ouvrages nécessaires à la desserte énergie ou au télécommunication, les articles 10 de ces zones limitent la hauteur des constructions à une douzaines de mètres tout au plus. Cette règle a été établie en pensant aux constructions habitables. Or, elle n'est pas adaptée aux pylônes et antennes qui dépassent toujours la hauteur des bâtiments traditionnels.

Le règlement est donc modifié pour exonérer des règles de limitation de hauteur les antennes et pylônes.

Cependant, pour limiter les atteintes au paysage, seules la zone UX qui reçoit des bâtiments d'activité, la zone N en grande partie boisée, et la zone NL où les installations existantes permettent facilement d'accueillir ce type d'ouvrages font l'objet de la suppression de règle de hauteur, autorisant ce type d'ouvrage.

Si les pylônes et antennes sont, il est vrai, le plus souvent peu esthétiques, leur implantation est indispensable à l'économie locale et aux services aux particuliers, tous utilisateurs de télécommunication et d'énergie.

En localisant ces ouvrages en dehors des zones urbaines plus sensibles du point de vue de la qualité paysagères et environnementale et en les privilégiant au sein d'ensembles boisés les dissimulant en grande partie, les incidences négatives sont réduites et largement compensées par la satisfaction d'un intérêt général que constitue la desserte des équipements collectifs d'infrastructure.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION	74
2. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU SITE	75
3. OBJET DE LA MODIFICATION	76
3.1. MOTIVATION DE LA MODIFICATION	76
3.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	76
3.2.1. <i>Les orientations d'aménagement</i>	76
3.2.2. <i>Le règlement</i>	76
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	78

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Le PLU de Gouvieux a été approuvé le 12 juillet 2004 et mis à jour le 8 avril 2005. C'est ce document qui fait l'objet de la présente modification.

Cette procédure a pour objet d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement spécifiques au secteur dit « du Poulina ».

Concomitamment à la présente procédure de modification, les procédures suivantes sont conduites distinctement :

- Une modification concernant des adaptations de règlement et de zonage,
- Une révision simplifiée concernant la rectification d'une erreur
- Une révision simplifiée concernant une légère extension de zone U.

Dans le cadre de la modification sont modifiés :

- Le règlement de la zone UA en ce qui concerne spécifiquement le secteur dit « du Poulina »,
- Le plan de zonage et dispositions thématiques, en ce qui concerne les espaces boisés protégés et les emplacements réservés,
- Les orientations d'aménagement au chapitre 1, sur le secteur « du Poulina »,

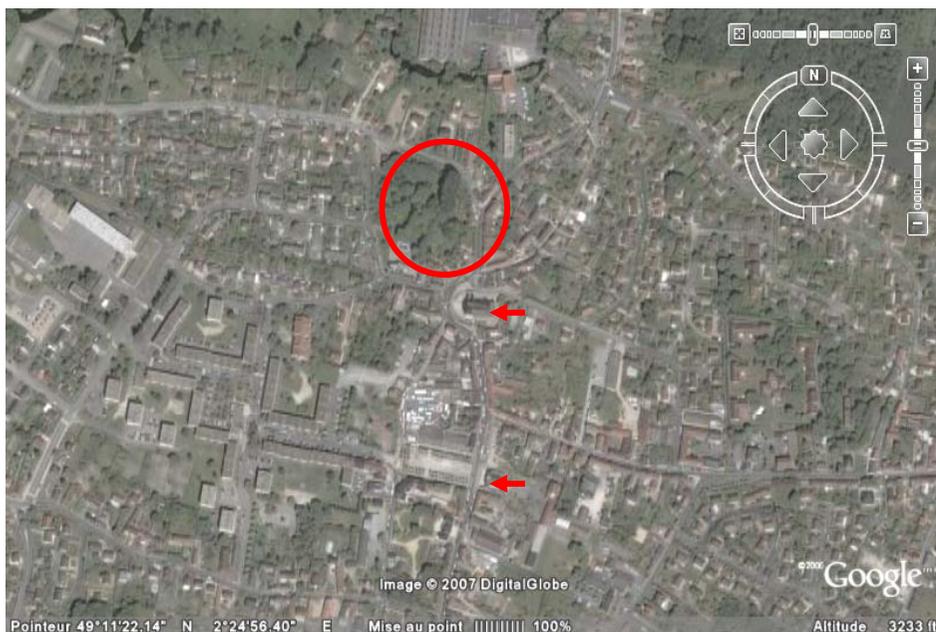
Le rapport de présentation du PLU est complété du présent rapport.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU SITE

Le site du Poulina fait partie des grandes propriétés décrite au rapport de présentation du PLU.

Depuis juillet 2004, date d'approbation du PLU, cette grande propriété face à l'église et à une centaine de mètres de la mairie, n'a pas notablement évoluée.



Cette propriété, l'une des plus proches du centre ville, constitue un des enjeux majeurs en terme de capacité d'accueil en centre ville.

Toutefois, cette propriété est boisée et couverte de groupes de grands arbres organisés en parc. Cet ensemble est fortement présent dans le paysage urbain au niveau des houppiers, les parties basses étant en grande partie dissimulées par les murs de clôtures et les constructions existantes.

Enfin, il convient de rappeler que depuis plusieurs décennies, la propriété a fait l'objet de morcellement et qu'elle a été « mitée » sur son pourtour.



3. OBJET DE LA MODIFICATION

3.1. MOTIVATION DE LA MODIFICATION

Depuis l'élaboration du PLU, de nombreux projets se sont succédés sur ce secteur. Les très fortes restrictions du droit à construire aux orientations d'aménagement n'ont permis d'étudier que des projets peu denses, incompatibles avec les orientations du PADD.

Or, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable précise en sa page 12, que les poches et îlots non bâtis en plein cœur d'agglomération « doivent être réservés ou organisés pour l'accueil de l'habitat ou d'activités avec une densité suffisante en vue de conforter le rôle central du bourg et d'éviter le gaspillage de terrains très bien desservis constituant les dernières opportunités ».

La modification a donc pour objet de faire évoluer les règles et les orientations d'aménagement qui constituent un frein à la mise en œuvre de ce principe fondamental, sur le site du Poulina, localisé en plein centre ville.

3.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

3.2.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement, sur le secteur du Poulina, qui ne contrarient pas l'objectif de densification sont conservées. Sont ainsi maintenues les orientations concernant la préservation des éléments qualifiants (bâti à conserver, murs à conserver, perspectives qualifiantes à prendre en compte).

Par contre, la zone constructible très restrictive et ne permettant qu'une mince bande de construction est supprimée au bénéfice d'une bande d'implantation des façades ou pignons des constructions principales. Une telle règle permet de conserver l'exigence d'une présence bâtie le long de la rue de l'abreuvoir, toute en concédant de prolonger les constructions à

l'intérieur de la propriété, ceci pour favoriser une plus importante surface constructible satisfaisant le principe de densification du tissu urbain central.

Pour que les constructions nouvelles puissent investir le centre de la propriété, la protection boisée a été supprimée au profit de l'instauration au règlement d'une garantie au titre des « espaces boisés protégés » imposant une conservation de la masse boisée satisfaisant ainsi les objectifs de protection de l'environnement et du paysage urbain.

La compensation des éventuels déboisements liés aux constructions devra prioritairement être mise en œuvre par la plantation d'alignements d'arbres à haute tige à créer en pourtour du parc. Ces boisements de ceinture visent à maintenir la présence de houppiers d'ampleur en accompagnement des murs et des bâtiments. Sera ainsi conservée, l'harmonie constatée à partir des cônes de vues, les perspectives qualifiantes étant maintenues.

Enfin, les dispositions concernant l'organisation de l'opération le long de la rue de l'Abreuvoir sont supprimées (création d'une placette, localisation des accès, le gabarit des édifices), les règles générales de la zone UA restant à s'appliquer, ceci afin de permettre une adaptation de la localisation des constructions en fonction des boisements à conserver, à compenser, à créer...

3.2.2. LE REGLEMENT

Le règlement comprend une partie rédactionnelle et une partie graphique.

La partie graphique est complétée par une trame d'espace boisée protégée reprenant les emprises des « boisements très qualifiants à préserver » des orientations d'aménagement. De ce fait, la réglementation du chapitre 2-3 s'appliquera.

Un emplacement réservé permettra d'élargir la voie publique au niveau de son tronçon le plus étroit permettant ainsi d'assurer la visibilité des usagers de la voie publique au niveau du virage de la rue de l'Abreuvoir et au carrefour avec la rue Corbier.

Les articles 1, 2, 4 et 5 de la zone UA sont inchangés.

Pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique, le règlement impose aux articles UA3 et UA12 que les accès à la propriété soient aménagés pour que les véhicules sortant de la propriété soient vus. Ainsi les clôtures aux niveaux de ces accès devront soit être abaissées, soit être surmontées de grille, soit être traitées en pans coupés pour que les véhicules sortant soient perçus des véhicules circulant rue de l'Abreuvoir.

L'article UA6 est modifié pour s'adapter aux nouvelles orientations d'aménagement. La règle limitative de la constructibilité à la bande d'implantation bordant la rue de l'Abreuvoir est remplacée par une règle fixant une bande d'implantation des façades ou des pignons, les annexes pouvant s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

Les articles 7 et 8 sont inchangés.

L'article 9 est modifié pour supprimer la référence à la bande d'implantation, corrélativement aux dispositions de l'article 6.

Les articles 10 et 11 sont modifiés en ce qui est spécifique à la création d'une placette que les orientations d'aménagement n'imposent plus. La réglementation des hauteurs et des toitures est donc alignée sur celle des autres secteurs de grandes demeures.

L'article 11 concernant les clôtures outre la disposition sur les accès, est complété par la possibilité de réaliser une grille sur les parties où le mur n'est pas protégé, les constructions pouvant désormais s'implanter en retrait de l'alignement.

Enfin, l'article 13 est modifié pour prendre en compte l'inscription de la trame d'espace boisé protégé. En effet, celle-ci autorise le déboisement sous condition de compensation, dans le cas de constructions nouvelles, mais aussi pour restructurer le parc. De ce fait, il convient de ne pas imposer de plantations sur toutes les surfaces libres, ce qui serait contraire à un aménagement paysager, qui alternent masse végétale et ouverture (esplanades, allées, ...).

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification ne concerne pas de zones naturelles ou agricoles ni d'espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Au contraire, elle vise à spécifier et adapter la protection des boisements aux orientations du PADD.

Les boisements du parc étaient protégés dans un rapport de compatibilité puisque uniquement inscrits aux orientations d'aménagement et non pas au règlement. De ce fait, leur masse était globalement protégée par leur volume ou délimitation.

En transférant la protection des boisements des orientations d'aménagement au règlement leur surface est spécifiquement délimitée. Si le règlement y autorise le déboisement partiel, ce n'est qu'en compensation, et de ce fait la surface boisée ne peut plus être réduite.

En conséquence, la modification permet de faire évoluer les masses boisées du parc, mais par contre impose strictement une conservation volumétrique globale. De plus, elle renforce les boisements de pourtour qui sont ceux les plus perceptibles.

Par ailleurs, la modification vise à favoriser une densification du site, localisé en plein centre ville. Une telle disposition qui est une application du PADD est aussi la prise en compte des nombreuses lois imposant le renouvellement urbain et l'aménagement durable au travers de la réutilisation des espaces consommés pour l'urbanisation.

La modification a donc pour incidence un meilleur équilibre entre la protection du cadre de vie au travers du maintien d'ambiance boisée et l'aménagement durable conduisant à autoriser la construction d'un plus grand nombre de logements proches du centre ville.

Enfin l'emplacement réservé pour élargissement de la voirie assurera la sécurité publique au regard essentiellement de la circulation engendrée par l'opération, mais aussi par rapport à la situation actuelle.