



## Etude urbaine de la commune de Gouvieux

Phase 4 : Définition d'un programme d'actions

novembre 2012



## L'étude urbaine en quelques mots...

L'objet de l'étude urbaine est d'initier un véritable projet, dynamique, qui, certes, doit contribuer à la mise en valeur et à la préservation du paysage naturel et urbain de la commune de Gouvieux, mais aussi permettre d'envisager l'évolution du territoire de la commune au sein du Parc naturel régional Oise-Pays de France.

L'étude urbaine doit mettre en avant les spécificités propres aux différents secteurs bâtis de la commune tout en les reliant à l'organisation générale du tissu godvicien.

L'étude urbaine se décompose en quatre phases dont le présent document intitulé : « Définition d'un programme d'actions », constitue la quatrième.

<b>1. Quel aménagement pour les espaces publics des secteurs pavillonnaires ?</b>	
<b>Proposition pour le paysage de l'avenue du Pré de la Roche.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Quelle densification pour une grande parcelle bâtie ?</b>	
<b>Exemple de la propriété de la rue du Saussaye.....</b>	<b>9</b>
2.1. Etat des lieux .....	10
2.2. La question de l'investissement urbain.....	12
2.3. La question du stationnement et des formes urbaines .....	13
<b>3. Quelle forme d'investissement pour les coeurs d'îlots verts ?</b>	
<b>Exemple de l'îlot des 10 Arpents .....</b>	<b>15</b>
3.1. Etat des lieux .....	16
3.2. Le lotissement pavillonnaire .....	18
3.3. Le lotissement mixte .....	19
3.4. La notion d'intimité dans les opérations d'intensification urbaine.....	21
<b>4. Poursuite de l'amélioration des aménagements de l'axe Est-Ouest</b>	
<b>(comme extension de la centralité) .....</b>	<b>23</b>
4.1. Etat des lieux et rappel des enjeux.....	25
4.2. Schéma d'aménagement d'ensemble .....	28
4.3. Valorisation de l'axe Est/ouest .....	31
<b>5. Quelle mise en oeuvre opérationnelle pour le site du Clos du Roy ? .....</b>	<b>51</b>
5.1. Etude préalable : les grandes orientations .....	52
5.2. Les modalités de mise en oeuvre .....	53
5.3. Mise en oeuvre opérationnelle et PLU .....	54
5.4. La taxe d'aménagement majorée .....	55
<b>6. Analyse critique du PLU pour les grands domaines de Gouvieux .....</b>	<b>57</b>
6.1. éléments de cadrage .....	58
6.2. Les dispositions du PLU .....	59
6.3. Pistes d'amélioration.....	60
<b>7. Quels programmes de référence pour les sites dédiés à l'activité ? .....</b>	<b>63</b>
7.1. Eléments de cadrage.....	64
7.2. Pistes d'action.....	65
<b>8. Quelle mise en oeuvre pour la « vile jardinée » ? Les parkways de Gouvieux .....</b>	<b>67</b>
8.1 Route de Boran.....	68
8.2 Route de Lamorlaye .....	69



# 1 - Quel aménagement pour les espaces publics des secteurs pavillonnaires ?

Proposition pour le paysage de l'avenue du Pré de la Roche

## VALORISATION DE L'AVENUE DU PRÉ DE LA ROCHE

Cette voie de desserte, en impasse pour les véhicules, est très large. Elle bénéficie, en effet, de grands accotements enherbés, plantés de prunus pourpres, pour certains, en mauvais état. Les voitures stationnement sur ces accotements, et il n'y a pas de cheminement piétonnier matérialisé.

Nous proposons :

- de créer un cheminement piétonnier sur l'accotement le plus large
- de prévoir des aires de stationnement près des entrées et/ou longitudinales à la chaussée, traitées en sol enherbé renforcé (type écogreen, evergreen, mélange terre-pierre...)
- de remplacer un certain nombre d'arbres, en redonnant une autre identité végétale : soit avec la plantation d'arbres fruitiers dont les fruits pourront bénéficier aux habitants de l'avenue, soit avec des arbres remarquables (grands cèdres, érables, hêtres pourpres...) accentuant l'ambiance de parc, rendue possible par la largeur de cet axe, soit avec des essences en référence à l'identité boisée de Gouvieux. Le projet, ainsi que le choix de l'identité végétale, pourront faire l'objet d'une concertation avec les riverains.



Ici, création d'un cheminement, de surfaces enherbées renforcées pour le stationnement et plantation d'arbres à grand développement, essences de parc ou essences de bois.



Des exemples de plantation : des fruitiers aux essences boisées avec la possibilité de les associer (photo du haut).



Ici des arbres à moyen développement type fruitier.

Schéma de principe de création d'un cheminement, de surfaces enherbées renforcées pour le stationnement et plantation d'arbres à grand développement, essences de parc ou essences de bois.

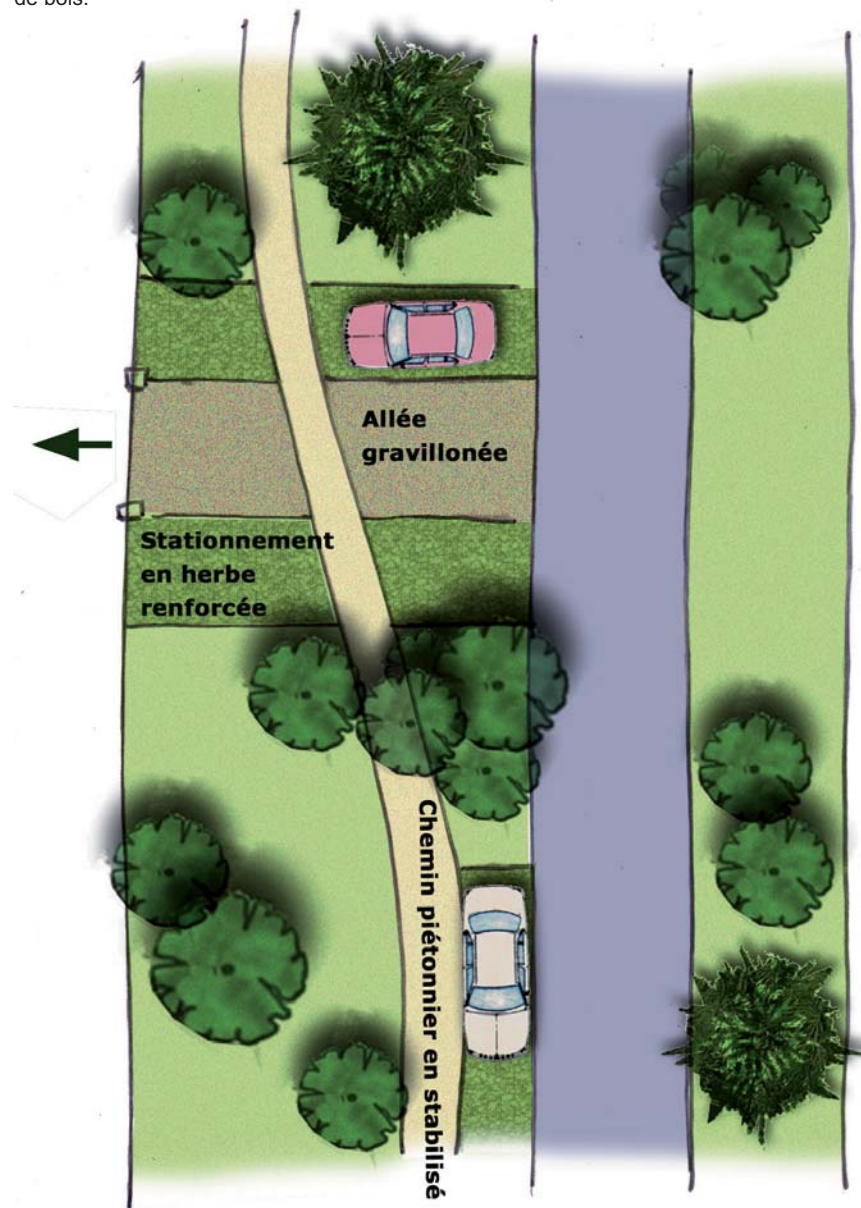
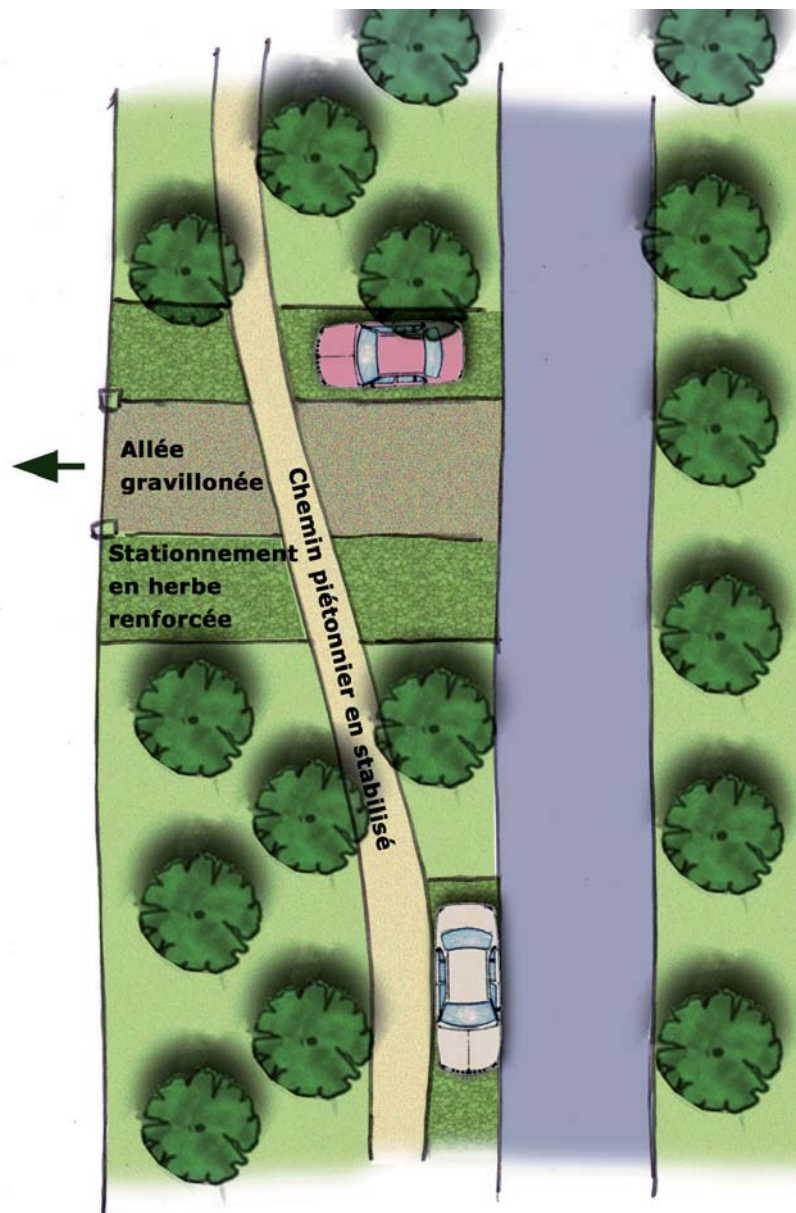


Schéma de principe de création d'un cheminement, de surfaces enherbées renforcées pour le stationnement et plantation d'arbres à moyen développement type fruitier.



L'idée du resserrement ponctuel de la voie pourrait être conservée. Ce resserrement serait traité de façon qualitative (pavés, potelet, linéaire plus important).

Si besoin, des accotements linéaires traités en surfaces d'herbe renforcée pourraient permettre le stationnement.



Une réflexion pourrait être menée sur la mise en valeur de la gestion de l'eau à ciel ouvert : le bassin actuellement fermé en fond de perspective pourrait être valorisé par un traitement paysager, en proposant un garde-corps plutôt qu'un grillage haut, des plantations naturelles (saules, aulnes, graminées...), et éventuellement en travaillant des noues sur les accotements dans le prolongement du bassin.



Deux exemples de bassin de rétention/infiltration pleinement intégrés aux espaces publics : l'un non accessible avec un garde-corps (photo du haut prise à Beauvais), l'autre avec des berges en pente très douce (projet de la Confluence à Lyon).

Ici, un garde-corps remplace le grillage en treillis soudé, des plantations de berges adoucissent le paysage et intègrent le bassin. Une liaison vers le cheminement proposé sur l'accotement est créée.



## 2 - Quelle densification pour une grande parcelle bâtie ?

Exemple de la propriété de la rue du Saussaye

## 2.1. ETAT DES LIEUX

Le site, qui présente une surface totale de 2 675 m<sup>2</sup>, est localisé sur la rue de la Saussaye. Il est actuellement occupé par une maison contemporaine (130 m<sup>2</sup> au sol / R+1) ainsi qu'une dépendance de type garage couvert (50 m<sup>2</sup> au sol / R).

Il présente :

- un CES = 0,06
- un COS = 0,11
- une densité de population (estimée au vue de la taille moyenne des ménages) de 2,5 habitants.

Ce site est desservi par deux voies :

- la rue du Saussaye, à l'ouest : linéaire de façade = environ 60 mètres
- la rue des Ecureuils, à l'est (impasse) : linéaire de façade = environ 20 mètres

Le projet actuellement à l'étude propose la division du site en 3 entités foncières distinctes, visant à permettre la construction de deux nouveaux logements.

Le site s'inscrit entièrement en zone UB du PLU opposable. Cette zone concerne les secteurs de développement urbain récent, réalisés en continuité des noyaux anciens (classés en UA). Ils se caractérisent par un tissu pavillonnaire aménagé au coup par coup ou sous forme de petits lotissements, organisés le long des voies radiales desservant les foyers anciens d'urbanisation (ici, le centre bourg de Gouvieux).

Du point de vue de la forme urbaine, les dispositions réglementaires s'appuient sur les caractéristiques usuelles du tissu pavillonnaire, qui mettent en scène une construction implantée en retrait de l'alignement, comme des autres limites de propriété.

En terme de vocation, la réglementation des zones UB ne diffère pas des zones UA (activité autorisée sous réserve de ne pas induire de nuisances ou risques importants au regard du voisinage), mettant ainsi en avant la volonté de favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale.

Bien que le site soit effectivement positionné dans un secteur pavillonnaire, ce dernier propose une densité relativement importante (typologies de maisons de ville et pavillonnaire dense y sont représentées en majorité). Ainsi, compte-tenu des caractéristiques des abords du site, l'intensification du secteur à l'étude semble opportune.

D'autre part, et en marge du projet d'intensification proposé à la réflexion dans ce dossier, on note une opportunité de développement relativement importante





en arrière du site d'étude. Il s'agit d'un cœur d'îlot vert, qui possède deux accès depuis des voies de desserte existantes (la rue de la Saussaye, à l'ouest et la rue de la Roche à l'est). Afin de conserver cette opportunité de développement, il convient de protéger de toute construction, les parcelles donnant accès au secteur.

- Maisons de ville
- Pavillonnaire dense
- Pavillonnaire diffus
- Site de réflexion
- Coeur d'îlot vert offrant une possibilité d'intensification

## 2.2. LA QUESTION DE L'INVESTISSEMENT URBAIN



Pour 2 logements créés :

- Densité résidentielle : 3 maisons contemporaines (130 m<sup>2</sup> au sol / R+1 pour la propriété initiale + 2 logements 100m<sup>2</sup> au sol / R+C) + 1 dépendance (50 m<sup>2</sup> au sol / R)
- Parcelle de la grande propriété : 1 650 m<sup>2</sup>
- Taille moyenne des parcelles créées : 500 m<sup>2</sup>
- Densité de population (estimée) : 7,5 habitants
- CES = 0,14
- COS = 0,22



Pour 3 logements créés :

- Densité résidentielle : 4 maisons contemporaines (130 m<sup>2</sup> au sol / R+1 pour la propriété initiale + 3 logements 100m<sup>2</sup> au sol / R+C) + 1 dépendance (50 m<sup>2</sup> au sol / R)
- Parcelle de la grande propriété : 1 150 m<sup>2</sup>
- Taille moyenne des parcelles créées : 500 m<sup>2</sup>
- Densité de population (estimée) : 10 habitants
- CES = 0,18
- COS = 0,28



Option 1 : deux parcelles découpées au nord du site

Cette option permet un accès simple des deux nouveaux logements, sans création de voie privée de desserte. Cette option ménage également la possibilité de créer un troisième logement, qui sera desservi par une voie privée depuis la rue des Ecureuils.

Option 2 : deux parcelles découpées à l'est du site

Dans cette option, seul un des logements créés peut être desservi de manière directe depuis la rue des Ecureuils, le second nécessite la création d'une voie de desserte privée. Cette option ménage également la possibilité de créer un troisième logement, à terme, desservi par la rue du Saussaye.

## 2.3. LA QUESTION DU STATIONNEMENT ET DES FORMES URBAINES



Le stationnement individuel : au minima 2 places par logement créé (soit 6 places)

Ce choix présente l'avantage de proposer, pour chaque logement, un stationnement individualisé sur sa parcelle. Il présente également de nombreux inconvénients : tout d'abord l'imperméabilisation de 10 m<sup>2</sup> de terrain (+ voies d'accès aux places de stationnement) pour chaque parcelle ; deuxièmement, la nécessité de créer une voie de desserte privée pour la parcelle située le plus au sud ; enfin, si le ménage possède plus de deux voitures ou dans le cas d'un stationnement de courte durée (le midi par exemple), le stationnement d'au moins une des automobiles se fera sur la voie publique.



Le stationnement mutualisé : possibilité de créer 10 à 12 places de stationnement

Ce choix présente l'inconvénient de ne pas proposer, pour chaque logement, un stationnement individualisé sur sa parcelle.

Il présente de nombreux avantages : tout d'abord une moindre imperméabilisation des sols pour une offre plus importante de places ; deuxièmement, pas de nécessité de créer de voies privées de desserte, même pour la parcelle située au sud du site, qui pourra accéder à sa parcelle, depuis le parking de la rue des Ecureuils ; enfin, le stationnement courte durée facilité puisque situé en continuité directe de l'espace public. Les places pourront demeurer nominatives.



Faire le choix d'un stationnement mutualisé (dégageant jusqu'à 12 places de stationnement) c'est également permettre de réfléchir à une intensification plus importante sur le site, avec la transformation éventuelle de l'actuel garage en logement, et le choix de formes urbaines dans la continuité de celles qui existent actuellement aux abords du site (maisons de villes et maisons jumelées).

## Démarche BIMBY (**B**uild **I**n **M**y **B**ack **Y**ard) <http://bimby.fr>

Le projet de recherche BIMBY vise à la définition, à court terme, d'**une nouvelle filière de production de la ville**, qui soit capable d'intervenir là où les filières « classiques » sont incapables d'intervenir : **au sein des tissus pavillonnaires existants**, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain) :

- si l'on sait encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense.
- si l'on cible les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des événements et des projets de vie des habitants.

Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.



Les perspectives offertes par une telle filière nous invitent à changer la façon dont nous envisageons actuellement la croissance des villes.

Nos travaux suggèrent en effet :

D'un point de vue économique : qu'il est possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant à l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.

D'un point de vue environnemental : qu'il est possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à étalement urbain nul, tout en maintenant des densités faibles et sans engendrer de pression foncière, ceci dans des quantités qui permettraient de répondre chaque année à une part significative des besoins en logements.

D'un point de vue social : qu'en redonnant à l'habitant un rôle fort de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, on donne à la collectivité de puissants leviers pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, qui sont les plus économiques et les plus créatrices d'emplois.

**Après 2 ans de travaux, les premiers résultats sont :**

**L'observation de processus de densification** des tissus pavillonnaires qui se sont déjà déroulés, soit comme simple adaptation des habitants aux règles d'urbanisme en vigueur, soit comme volonté politique et technique de favoriser ce genre de processus : là où les facteurs sont favorables (pression foncière, règles d'urbanisme lâches, vieillissement de la population d'un quartier), ces processus sont déjà possibles, mais ils n'ont pas encore été exploités comme outils de politique urbaine.

**La définition d'un ensemble d'outils élémentaires** (architecturaux, urbanistiques, de droit de l'urbanisme, de droit privé, de gouvernance locale) permettant à la fois de favoriser et de maîtriser ce type de processus, afin d'en faire un véritable outil de développement urbain.

**L'expérimentation de tels processus comme véritables outils de politique urbaine** : dans le cadre du projet BIMBY, un certain nombre de communes ont entrepris de faire du modèle BIMBY un instrument pour leur politique de développement.

**L'expression du vif intérêt** d'un très grand nombre d'élus, d'institutions et de services d'urbanisme des collectivités et de l'Etat. Cet intérêt nous a amené à créer la démarche Bimby, qui rassemble les contributions de l'ensemble des partenaires ayant initiés des démarches parallèles au projet de recherche, sur leur territoire ou dans leur champ d'action spécifique.

### 3 - Quelle forme d'investissement pour les coeurs d'ilots verts ?

Exemple de l'îlot des 10 Arpents

### 3.1. ETAT DES LIEUX

Le site des 10 Arpents : 22 000 m<sup>2</sup> en cœur de bourg

Le site appartient au centre-bourg de Gouvieux, il se développe à moins de 500 mètres de la place Amic et des aménités qui s'y développent.

Il s'agit d'un site multi-parcellaire d'environ 2,2 hectares, compris entre la rue Colliiau, à l'ouest, la rue Gambetta, à l'est, la rue des Jonquilles au nord et la sente des Glaises au sud (voie partiellement carrossable, dans sa partie est). Plusieurs voies (ou impasses : impasse des Myosotis, par exemple) donnent accès, depuis ces axes, au site d'étude.

De plus, deux sentes traversent le site d'est en ouest : la sente des Glaises au nord, et la sente du Clos Saint-Denis au sud.

Les abords du site se composent presque exclusivement de pavillons individuels de type lotissement, forme d'investissement urbain avec lequel la mairie de Gouvieux souhaite rompre, pour réfléchir au potentiel du site.

A l'est, le groupe scolaire (Ecole du centre / école maternelle Pompidou) jouxte le site. La sente Pompidou qui longe les équipements scolaires relie ce secteur du centre-bourg à la place Amic et à la rue Blanche.

Le site est actuellement occupé par des arrières de jardins, des potagers et des vergers.

Outre ces occupations offrant diversité écologique et paysagère en cœur de ville, deux motifs végétaux remarquables sont à intégrer à la réflexion :

- un ensemble de 6 noyers, au nord du site (1),
- trois bosquets boisés, en limite est, ouest et nord de site (voir carte ci-contre : 2).





La sente du Clos-Saint-Denis



La rue des Jonquilles



Les noyers implantés au nord du site





### 3.2. LE LOTISSEMENT PAVILLONNAIRE

Ce scénario (qui n'est pas à retenir compte-tenu du positionnement du site : en coeur de bourg, à proximité des équipements...) a pour vertu de poser les capacités en terme de desserte et de réceptivité (habitat individuel) du site des 10 Arpents, en cas d'investissement extensif et stéréotypé.

Il permet de créer une vingtaine de logements individuel (23) sur des parcelles allant de 600 à 1 000 m<sup>2</sup> sans conserver d'espaces verts collectifs ou publics (favorables à la biodiversité et à la qualité urbaine).

Pour se faire, la sente des Glaises (partie carrossable) est prolongée vers le nord ; une voie de desserte nouvelle est créée à l'ouest, depuis la rue Gambetta ; la voie privée ouvrant sur la rue Colliau est retraitée et prolongée ; une voie en impasse vient compléter le dispositif au coeur du site afin de desservir le sud-ouest du site. En tout, c'est la création d'un peu plus de 450 mètres linéaires de voirie qui est nécessaire à l'investissement urbain du site.

La typologie retenue est celle de la maison individuelle, les logements disposent donc d'espaces de stationnement à l'intérieur de leur parcelle.

Cependant, deux espaces de stationnement mutualisés sont envisagés pour pallier aux problématiques liées au stationnement de courte durée (ou stationnements visiteurs) :

- le premier en entrée de site depuis la rue Gambetta,
- le second, en coeur de site aux abords des noyers, conservés pour participer à la mise en valeur de l'espace public.

Au-delà de la question du rendement foncier, très faible pour ce scénario (environ 10 logements /ha), l'impossibilité de créer un espace public de référence pour le quartier, l'absence de réflexion sur les itinéraires de déplacements piétonniers à travers le site, le reliant au centre-bourg, la multiplication des voies en impasse mettent en péril l'identité du site et sont les véritables handicaps de ce scénario.



### 3.3. LE LOTISSEMENT MIXTE (pavillons, maisons de ville et petits collectifs)

Dans ce second scénario, le quartier s'organise autour d'une coulée verte structurante, créée en appui sur les éléments boisés du site (bosquets boisés et noyers). Ces éléments naturels accompagnent les circulations douces qui, à travers le site, permettent de rejoindre directement les équipements scolaires et la sente Pompidou (vers la place Amic).

C'est le choix de la mixité typologique qui préside à l'aménagement du secteur :

- maisons individuelles (R+C) à l'ouest, dans la continuité du lotissement existant ;
- maisons de ville (R+C à R+1) sur les franges nord et est, en contact direct avec les sentes existantes ;
- petits collectifs en coeur de site, là où le recul permet de limiter l'impression de densité et d'offrir des hauteurs plus importantes (R+1+C à R+2+C).

En tout, c'est la création de 35 à 45 logements qui est attendue (suivant la hauteur et la fonction retenue pour les petits collectifs).

Le choix de la mixité typologique permet, certes, un rendement foncier supérieur à celui obtenu dans le premier scénario, mais elle permet également d'introduire une mixité fonctionnelle au projet. En effet, suivant les besoins qui seront identifiés, le site permet par exemple d'accueillir un city-stade, une prairie de jeux (autour des noyers), des espaces de stationnement mutualisé (qui permettront également de mutualiser la gestion des déchets, par exemple), une résidence-service ou des équipements scolaires (en lieu et place des logements collectifs..

Le projet propose de préserver une partie des boisements existants sur le site, en imposant la conservation des grands sujets à l'intérieur des parcelles privées.



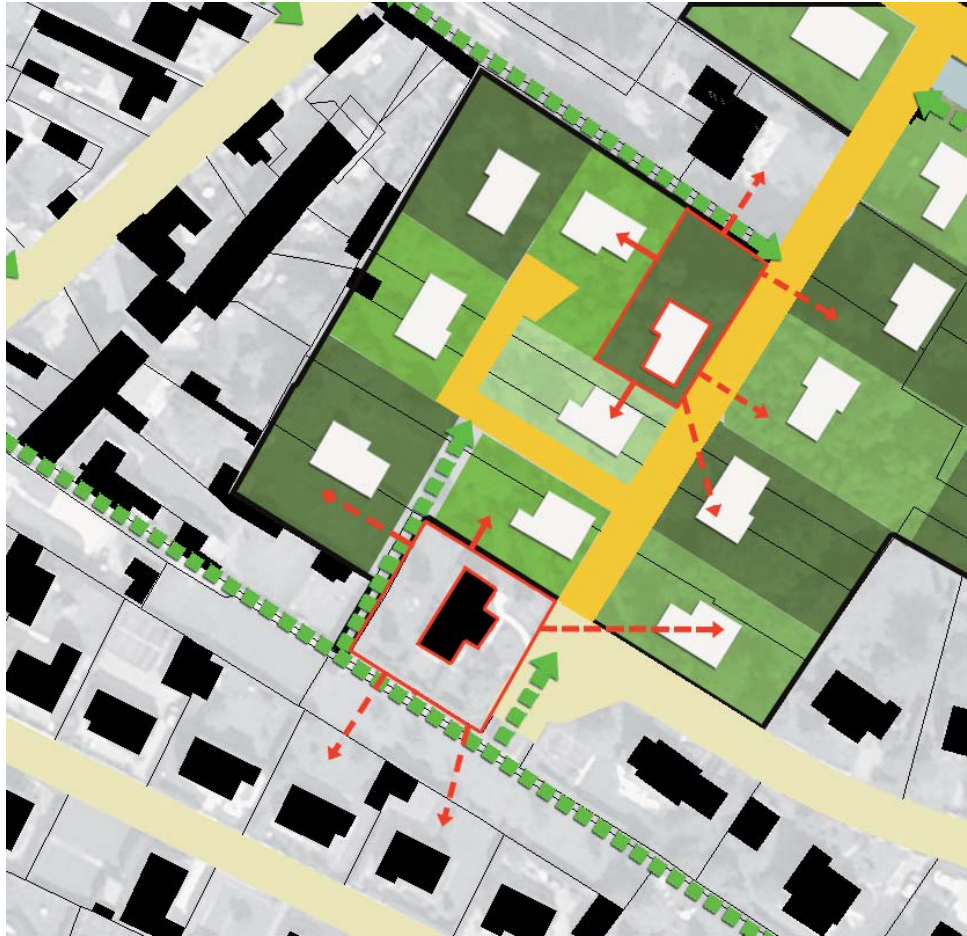
Ce scénario permet également de conserver de plus importants bosquets boisés

- ◀ Ci-contre : suppression de 5 maisons de ville pour préserver le bosquet boisé dans la continuité de la coulée verte).
- ▼ Ci-dessous : suppression de 2 maisons de ville et du city-stade pour compenser le bosquet boisé



Exemple des typologies pouvant être développées dans le centre de l'îlot des 10 Arpents

### 3.4. LA NOTION D'INTIMITÉ DANS LES OPÉRATIONS D'INTENSIFICATION URBAINE



Dans le premier scénario, celui du lotissement de maisons individuelles, la forme urbaine retenue entraîne proximité des habitations et vis-à-vis entre jardins et logements. Les vues directes (trait continu) ou indirectes (trait pointillé) se multiplient dans le cas des maisons existantes en bordure de site comme pour les logements neufs.



Dans le second scénario, la variation des formes urbaines, l'introduction d'espaces publics (ou collectifs) dédiés aux loisirs et au sport (coulée verte, city-stade) permettent de limiter les situations de vis-à-vis directs.

Ainsi, bien que le nombre de logements produit soit supérieur de plus d'un tiers (23 logements dans le premier scénario contre 35 à 40 logements dans le second scénario), l'intimité des riverains et des futurs habitants est mieux préservée.



## 4 -Poursuite de l'amélioration des aménagements de l'axe Est-Ouest

(comme extension de la centralité)





## 4.1. ETAT DES LIEUX ET RAPPEL DES ENJEUX

Après s'être, dans un premier temps, développé selon un axe nord / sud organisé autour de la rue Blanche et de la rue de la Mairie, le centre-bourg de Gouvieux s'est développé selon un axe est / ouest.

Cette organisation qui correspond à une réalité fonctionnelle du centre élargi (commerces, cabinet médical, bureau de poste, équipements scolaires et plaine de jeux) et dont l'aménagement a permis le bon fonctionnement des déplacements automobiles, n'a pas su trouver une traduction aboutie en terme d'expression de l'espace public, notamment au-delà de la Poste.

En effet, même si la progression urbaine très intéressante, depuis le centre-bourg vers la plaine de jeux est bien traduite par le document d'urbanisme actuel (progression zone UA / UBa / UB / N), sa lisibilité « sur le terrain » peut demeurer difficile à appréhender.

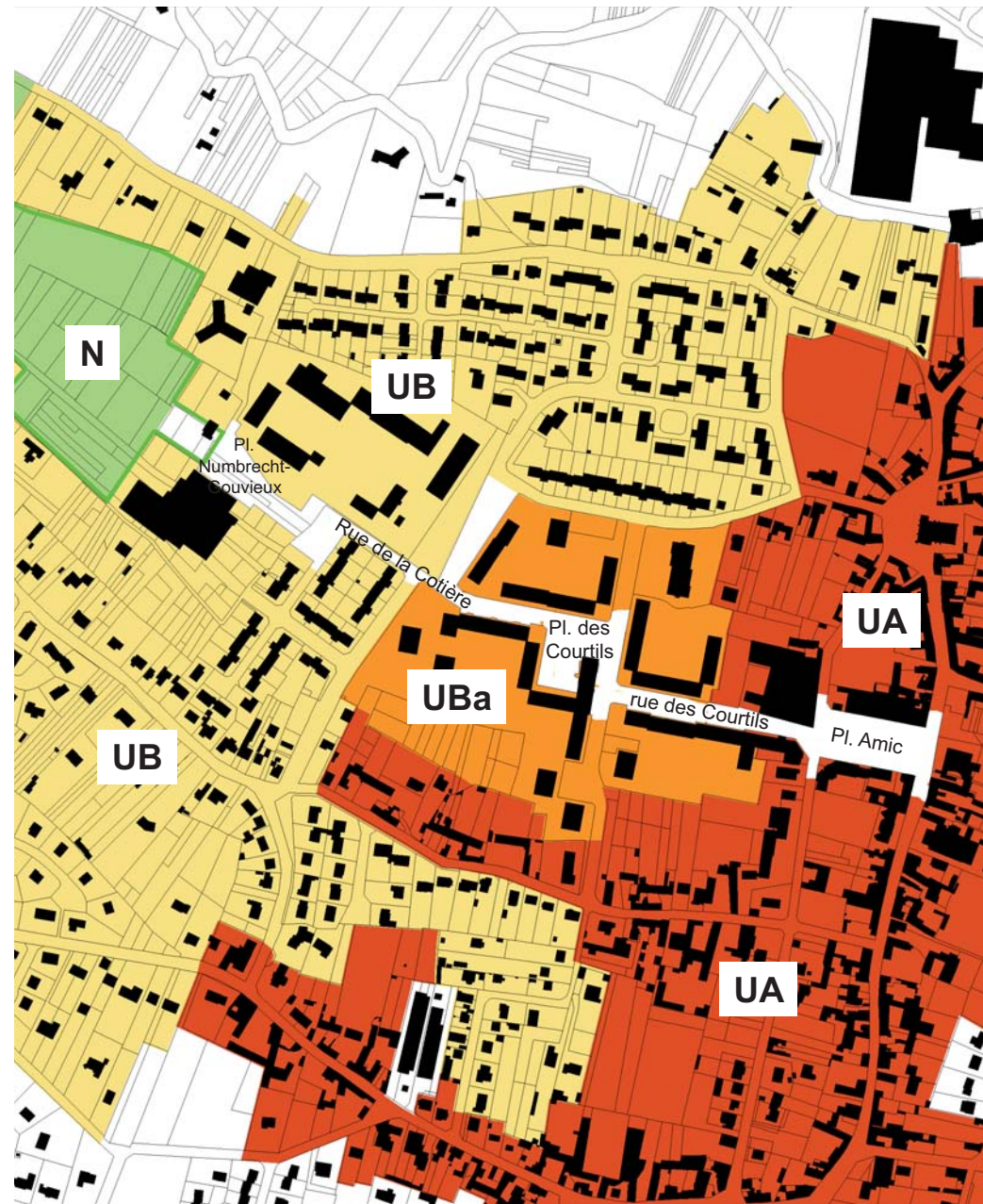
Certains choix d'aménagement, hier nécessaires, peuvent aujourd'hui apparaître comme des « dysfonctionnements » dans la lecture d'un centre-ville élargi (voir carte page suivante) : alignements d'arbres d'agrément rompant la continuité visuelle de l'axe, effet de « chicanes », liaisons incomplètes vers la vallée de la Nonette, espaces verts de pieds d'immeubles désertés, espaces verts publics pas connectés, hétérogénéité des abords bâtis...

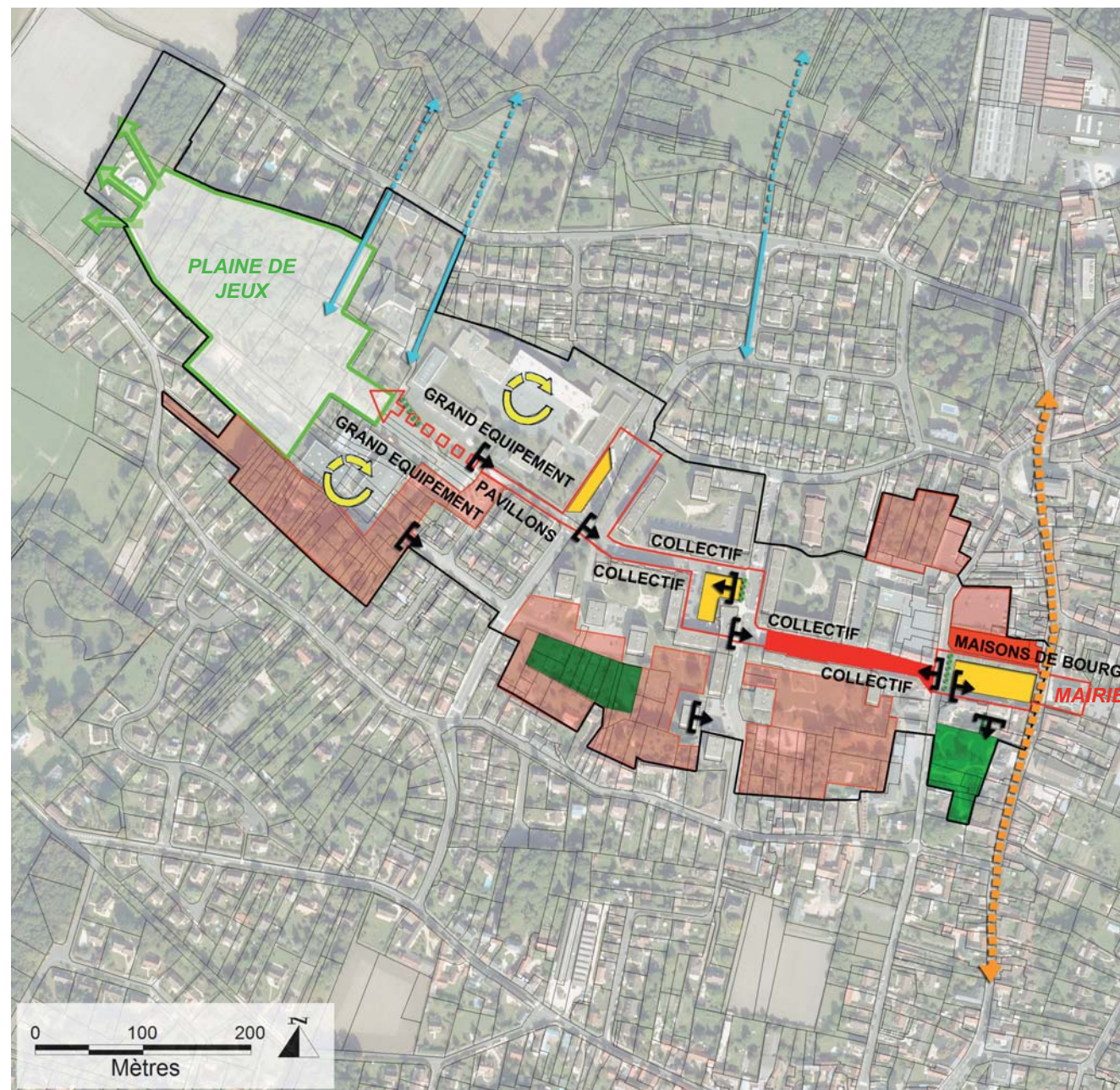
Ainsi, le travail engagé par la commune sur l'avenue des Courtils, doit être prolongé vers la plaine de jeux.













Ces aménagements sont aussi l'occasion :

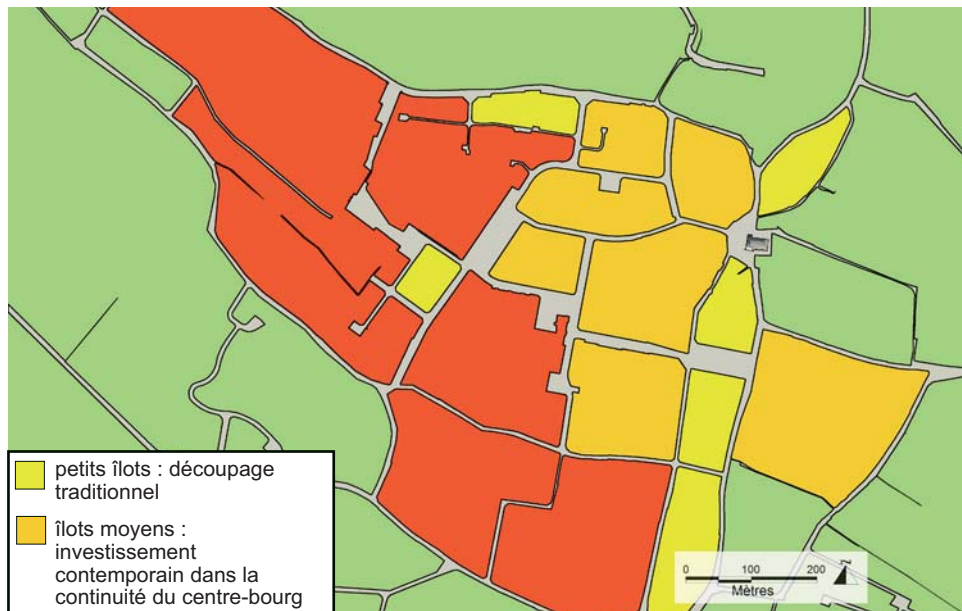
- d'améliorer le rapport du centre-bourg à son site initial d'inscription (la vallée) en asseyant l'axe dans son rôle de lien entre les différents quartiers de la commune (le centre-bourg, les Courtils, les abords de la plaine de jeux) ;
- de mettre en réseau les espaces publics de référence : place Amic, place des Courtils, place des Tertres et place Numbrecht-Gouvieux ;
- de réfléchir aux opportunités d'amélioration de l'habitat (résidentialisation / renouvellement) et d'intensification urbaine aux abords de l'axe.

Un zonage dans le PLU qui souligne la progression du parcours et des formes urbaines qui le jalonnent, depuis le centre-bourg jusqu'à la plaine de jeux





-  **Périmètre** concerné par le retraitement de l'axe est-ouest
-  **Axe historique** Nord-Sud
-  **Partie de l'axe** ayant d'ores et déjà fait l'objet d'un aménagement qualitatif de l'espace public (accueil de commerces / services, stationnement automobile, itinéraires piétonniers confortables, paysagement...) : **à valoriser** dans le cadre du retraitement de l'espace public sur l'ensemble du parcours
-  **Partie de l'axe** ne présentant pas une continuité du traitement de l'espace public : **à retraiter**
-  **Partie de l'axe** accueillant le parking de la plaine de jeux : **à aménager**
-  **Alignements d'arbres** perturbant la lisibilité de la continuité de l'axe : **à supprimer / à retravailler**
-  **Liaisons douces** existantes, mais ne permettant pas un accès à la vallée de la Nonette : **à prolonger**
-  **Secteurs** implantés dans le périmètre intéressé par le retraitement de l'axe, et offrant des opportunités d'aménagement : **à intensifier**
-  **Places existantes** dont la disposition ne donne pas à lire la continuité de l'axe : **à recomposer**
-  **Grands équipements** tournés sur eux-mêmes : **à ouvrir sur les places**
-  **Espaces verts publics** isolés par rapport à l'axe est-ouest : **à mettre en réseau**
-  **Composition de l'espace public** en « chicanes » effaçant la continuité est-ouest : **à résorber**



- petits îlots : découpage traditionnel
- îlots moyens : investissement contemporain dans la continuité du centre-bourg historique (bâti 19ème, grandes propriétés, immeubles des Courtils...)
- très grands îlots : lotissement de maisons individuelles desservi en impasse et grands collectifs.

Occupation bâtie des îlots aux abords de l'axe



Des îlots bien dessinés mais dont la disposition forme parfois des « chicanes ».

→ Retravailler le dessin de l'espace public par le bâti : en ce sens retrouver les formes de la ville traditionnelle (rue commerçante, continuum bâti, expression de places...) et y associer un retraitement structurant de l'espace public.

Jardins familiaux



Espaces collectifs de pieds d'immeubles



Espaces verts



Cours d'école



Les îlots les plus vastes sont également les plus « vides ». On note des occupations variées dans ces coeurs d'îlots verts (jardins familiaux, espaces paysagers de pieds d'immeubles, parkings, jardins individuels, parcs publics...)

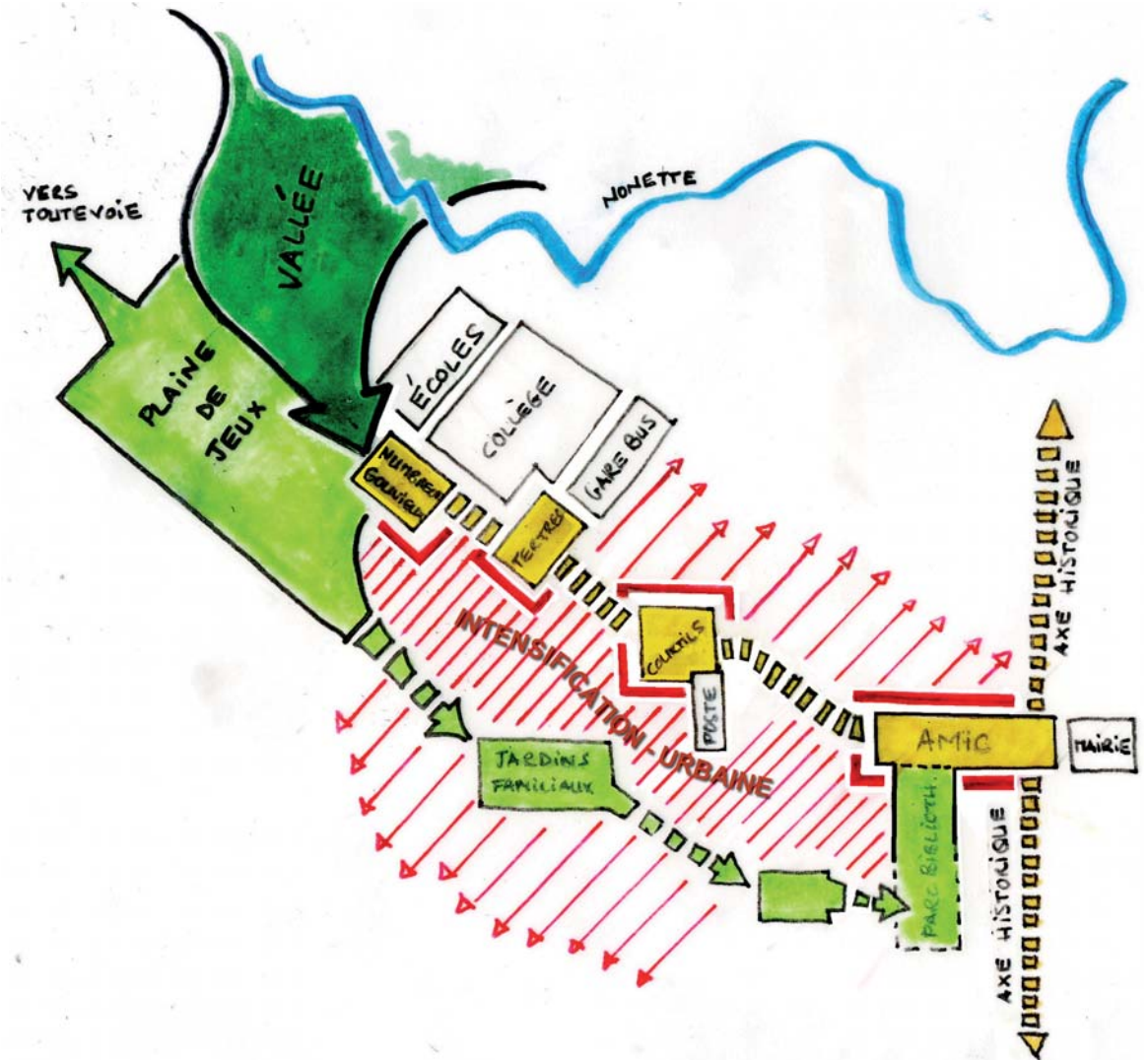
→ Des opportunités d'intensification du tissu, qui peuvent se réaliser sans nuire ni aux caractéristiques des formes urbaines, ni à la qualité des espaces naturels, et dans une optique d'amélioration de la lisibilité de l'axe et de la trame verte et bleue urbaine.

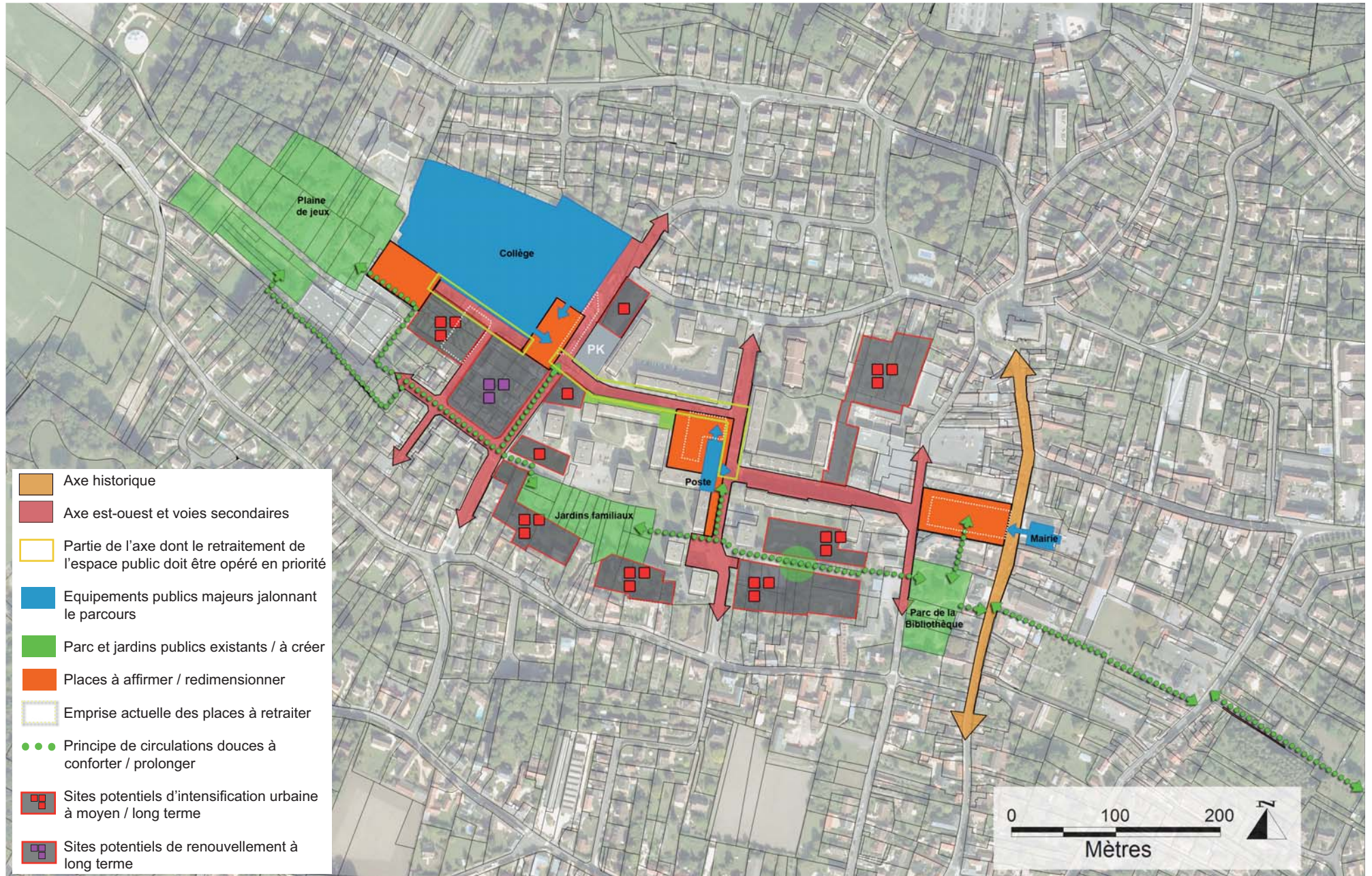
## 4.2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Afin d'améliorer la lecture et la pratique de l'axe est-ouest (place Amic / avenue des Courtils / place des Courtils / rue de la Cotière / place des Tertres / place Numbrecht-Gouvieux / plaine de jeux), plusieurs leviers peuvent être mis en oeuvre.

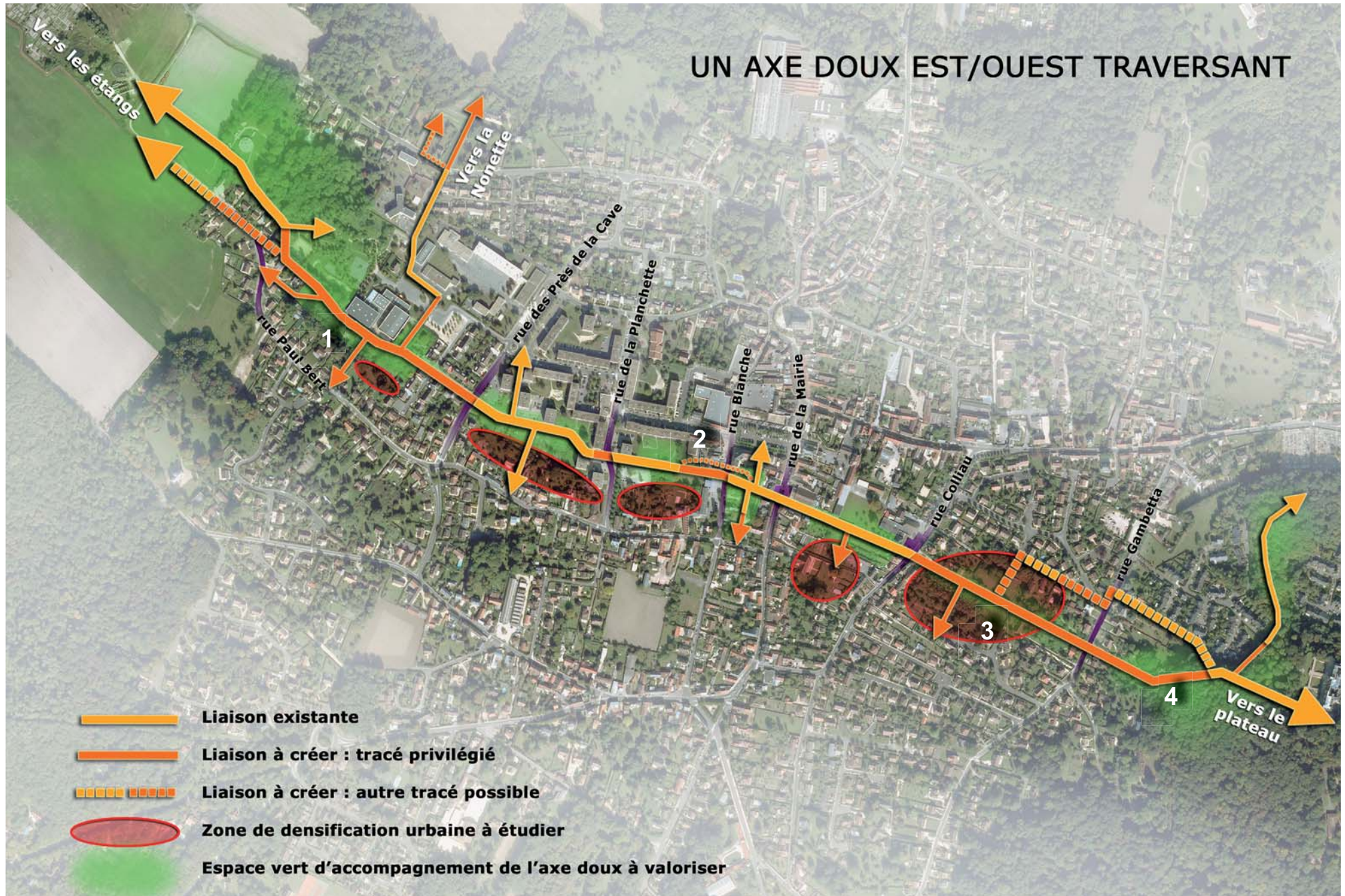
- Affirmer 4 places qui jalonnent le parcours et accueillent les aménités urbaines
  - Les façades des équipements / services / commerces ouvrent sur les places et donnent à lire les perspectives : suppression de deux arbres à l'ouest de la place Amic pour retrouver une perspective vers l'avenue des Courtils (photo ci-contre) ; sur la place des Courtils, le auvent du bureau de poste devient l'articulation entre l'avenue des Courtils et la rue de la Cotière et permet la libération d'un véritable parvis pour l'équipement ; sur la place des Tertres, l'entrée du collège est déplacée afin de trouver une visibilité sur la place.
  - Les espaces publics de référence (place Amic / place des Courtils / place des Tertres / place Numbrecht-Gouvieux ) sont restructurés. Ils articulent les axes de déplacements : voir les propositions ci-contre et pages suivantes.
  - L'axe automobile comme l'axe doux (voir 1.1.3) deviennent les supports de l'intensification urbaine, leurs abords font l'objet de projets de développement des aménités et d'amélioration de l'habitat. La prise en compte des disponibilités foncières libérées par la restructuration des espaces publics peut déboucher à moyen / long terme sur des projets de construction / renouvellement.
- Donner une lisibilité à l'espace public et aux parcours des mobilités :
  - Travailler l'enchaînement entre les espaces publics d'articulation et les différentes séquences de l'axe / assurer un traitement cohérent de l'ensemble du parcours centre-bourg / plaine de jeux ; la mise en valeur d'un véritable parvis à l'avant de la Poste (diminution du nombre de places de stationnement compensée par le doublement de la capacité sur le parking limitrophe en pied d'immeuble : 15 places supprimées / 18 places créées) permet de donner à lire l'articulation avec la rue de la Cotière dont le retraitement affirme son rôle d'axe structurant.
  - Travailler sur la mise en scène de la plaine de jeux : le parking est une façade de cet espace majeur : la restructuration de la place Numbrecht-Gouvieux et du parking qui s'y développe permet, sans diminution du nombre de places de stationnement, de prolonger le parc et de l'ouvrir sur la ville.

Schéma de principe pour l'aménagement de l'axe est-Ouest





# UN AXE DOUX EST/OUEST TRAVERSANT



## 4.3. VALORISATION DE L'AXE EST/OUEST

### 4.3.1 Créer un axe doux parallèle

Comme cela a été évoqué dans les phases précédentes d'étude, le centre-bourg de Gouvieux, après s'être développé et organisé selon un axe historique nord/sud, se développe aujourd'hui également selon une orientation est/ouest, axe géographique (sens de la vallée) et axe de développement des équipements.

Afin de conforter cette nouvelle orientation et d'organiser le développement de la ville dans ce sens, nous proposons de créer un axe de liaison douce entièrement traversant est/ouest, depuis le coteau de Montvillargenne jusqu'aux étangs et à l'Oise ; axe qui permettra un parcours alternatif aux voies circulées.

Nous proposons de privilégier un tracé le plus direct et rectiligne possible (trait orange continu sur le plan ci-contre) afin de visualiser la continuité et de conforter cet axe à travers la ville. Inversement, il serait souhaitable de ne pas avoir de chicane, car cela entraîne un manque de lisibilité et parfois un sentiment d'insécurité.

Les variantes, en pointillés sur la carte ci-contre, montrent d'autres possibilités, empruntant des parcours qui nécessiteraient sans doute moins de modification, tout en étant moins directs.

Le tracé proposé n'emprunte aucune rue circulée par des véhicules, et s'appuie sur des sentes et des cheminements existants.

On peut noter trois secteurs demandant une attention particulière, en raison des interruptions du parcours :

- 1. Au niveau du gymnase et de la plaine de Jeux (espaces non traversants) : le cheminement pourrait longer le gymnase et traverser le cœur d'îlot, permettant le maintien du contrôle des accès à la plaine de jeux et un fonctionnement autonome. Les terrains sont communaux.
- 2. Au niveau de l'école Sainte-Geneviève : deux parcours sont possibles entre les bâtiments existants, celui au nord, bien que moins direct, est sans doute plus simple à mettre en place car il ne passe pas dans le périmètre de l'école. Les terrains sont privés, il peut donc être envisagé un emplacement réservé, un rachat ou une convention de passage public. Pour bien le mettre en valeur, des aménagements au sein du square de la bibliothèque pourront être envisagés.
- 3. Au niveau du cœur d'îlot des Dix Arpents : cette idée de continuité douce « directe » pourra être intégrée au projet de densification de l'îlot.
- 4. Au niveau de la rue Gambetta : l'axe pourrait se prolonger à travers le coteau boisé pour rejoindre la sente de la Gorgette et le chemin privé des Trois Clairières, et servir de voie douce alternative à la rue de Chantilly.

Cet axe mixte piétonnier/cycliste sera à l'image des voies douces déjà créées sur la commune. Il sera éclairé et balisé.

Les accroches perpendiculaires devront être étudiées afin de rendre cet axe facilement accessible, ouvert sur la ville et relié au centre, aux équipements et aux espaces de nature.

Une réflexion sur la densification urbaine à l'approche de cet axe pourrait être menée. En effet, une urbanisation qui préserverait une « épaisseur verte » autour de l'axe, avec des accès véhicules à prévoir côté rue et des cheminements côté axe, conforterait son positionnement, son rôle de lien et ses usages.

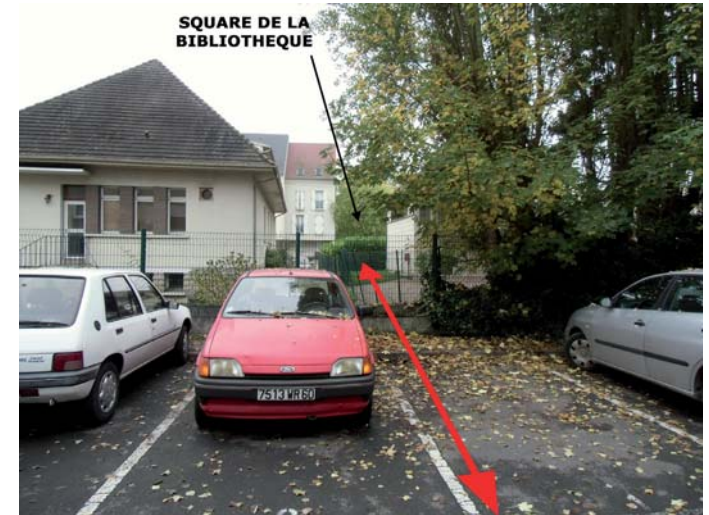
Continuité de l'axe doux aux abords du square de la bibliothèque :

Le square de la bibliothèque est situé sur l'axe est/ouest. Il est accessible à l'est, depuis la rue de la Mairie et la sente Pompidou, qui dessert l'école maternelle Pompidou ; à l'ouest, face à l'école Sainte-Geneviève, où il existe deux entrées par la rue Blanche. Au nord, un accès sous porche très confidentiel et peu mis en valeur, est présent depuis la place Amic. Au sud, la commune a acquis une parcelle qui va permettre d'agrandir le square et de créer un nouvel accès.

Le square, très bien desservi, reste peu lisible et non agrémenté de jeux de proximité pour les enfants des écoles. Afin de le rendre plus perceptible et de marquer la continuité de l'axe, il est proposé d'aménager les traversées piétonnes. Le même vocabulaire pourra d'ailleurs être mis en place pour toutes les traversées piétonnes qui ponctuent l'axe doux. L'élargissement de certaines allées du square avec un tracé plus direct pourra être envisagé afin de permettre les circulations vélos (qui en dehors de cette voie douce, pourront être interdites dans le reste du square). L'implantation de jeux de proximité pourra être questionnée dans le cadre de l'agrandissement du square.

Une coupure est présente au niveau de l'école Sainte-Geneviève, deux solutions sont proposées nécessitant, convention de passage, acquisition et/ou emplacement réservé dans le PLU.

Scénario 2. Passage entre deux bâtiments le long de la limite de l'école, qui permet une continuité de l'axe en « chicane », le lien visual avec le square serait à travailler.

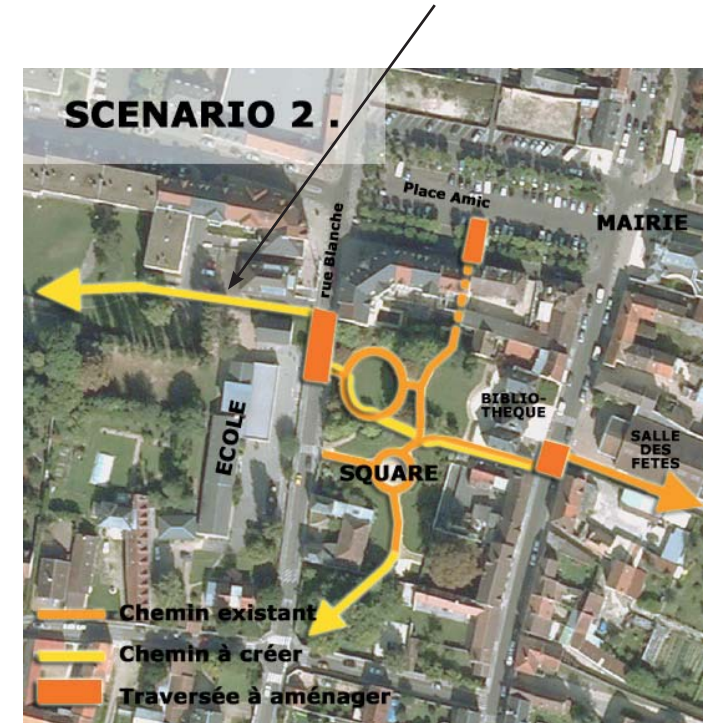
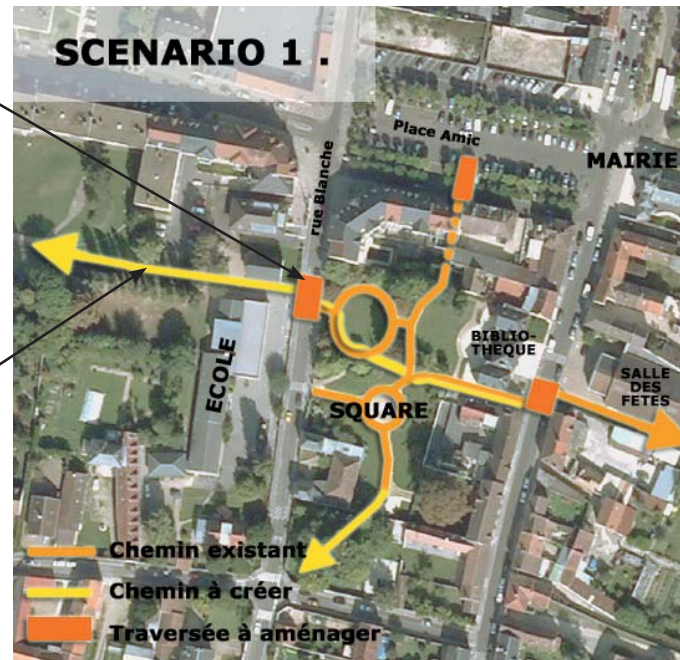


Deux scénarios pour permettre le prolongement de l'axe doux au niveau de l'école Sainte-Geneviève :

1. Dans l'axe de la bibliothèque et de l'une des entrées du square, mais passage à travers l'école, ce qui condamne peut-être d'emblée cette solution ?
2. Entre l'école et un bâtiment existant, trajet moins direct, mais peut-être plus réaliste ?



Scénario 1.  
Passage face à la grille d'entrée et à la façade principale de la bibliothèque.





## Traversées de rue par l'axe doux

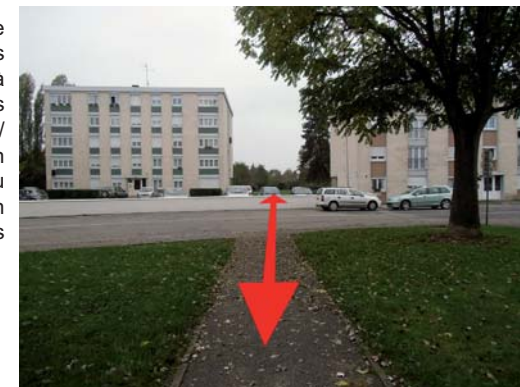
Continuité entre la sente Pompidou et le square de la bibliothèque par la création d'un passage piétons/cycles et l'empêchement de stationner.



Ci-contre, l'exemple de la continuité entre le square de la bibliothèque et la sente Pompidou au niveau de la traversée de la rue de la Mairie. Il serait possible de :

- créer un passage piétonnier, éventuellement surélevé afin de marquer la priorité du passage sur la voirie, souligné par des potelets,
- empêcher le stationnement,
- étudier la possibilité de supprimer une partie du mur qui referme le débouché de la sente Pompidou et qui atténue le lien visuel avec le square.

La solution de traitement de la traversée piétons / cycles retenue pourra s'appliquer à l'ensemble des traversées viaires de l'axe doux est/ouest. Nous privilégions un aménagement type plateau traversant surélevé en béton désactivé et pavés avec potelets.

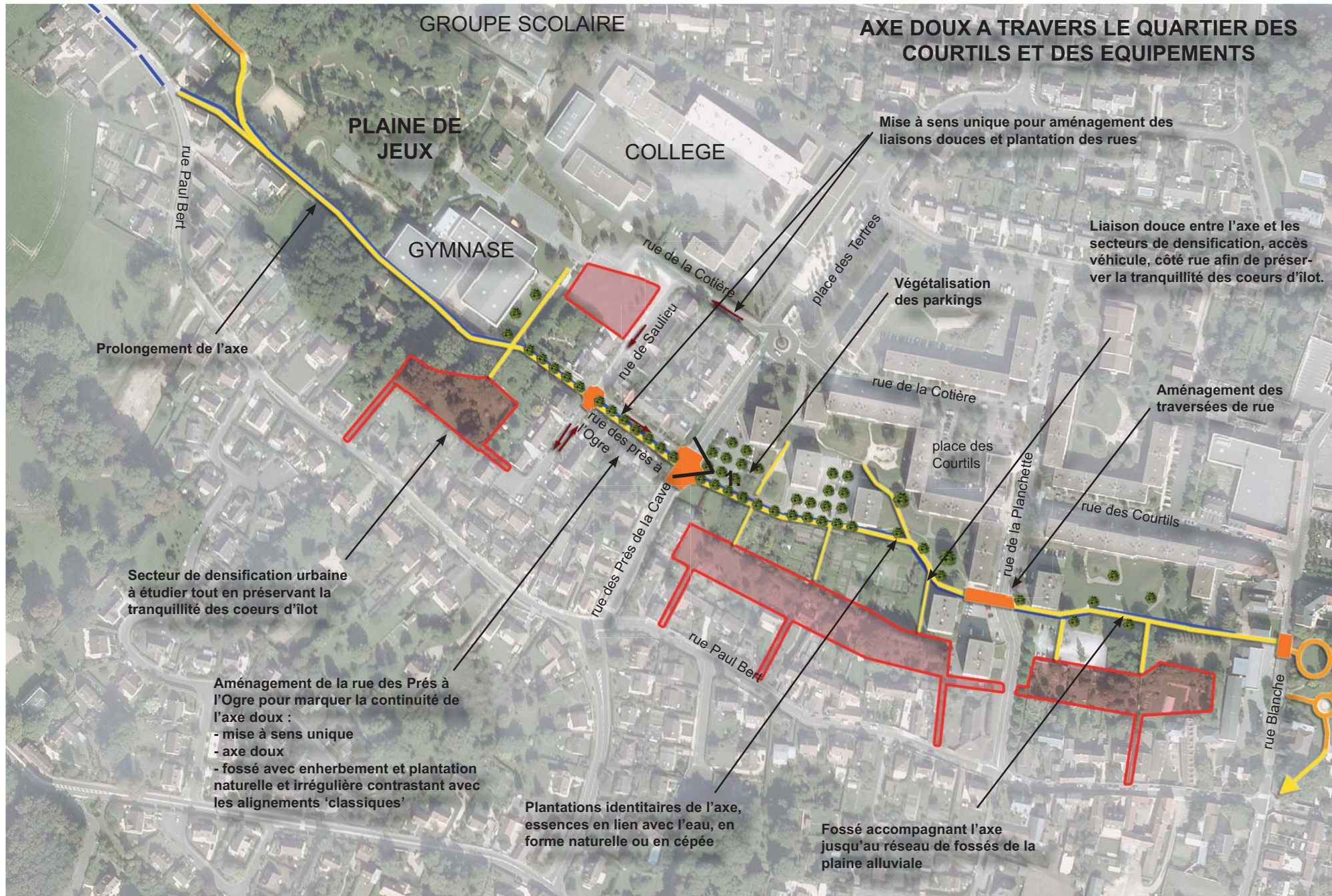


Ici la traversée de la rue de la Planchette et un réaménagement du parking à prévoir pour permettre la continuité de l'axe.

Ci-dessous des propositions pour mettre en valeur le passage entre la place Amic et le square de la Bibliothèque.

Deux exemples de traitement mettant en valeur l'accès au square depuis le place Amic, avec une mise couleur et une fresque sur les murs, des végétaux grimpants sur la clôture et un éclairage sous-porche ou bien avec une pergola.





## Prolongement de l'axe doux à travers le quartier des Courtils et des équipements

Au niveau du quartier collectif des Courtils, l'axe doux pourra se prolonger à travers les espaces verts résidentiels, avec une définition de la résidentialisation de ces immeubles : distinction de foncier ou de l'usage public/privé, traitement de la limite.

Les coeurs d'îlots traversés par l'axe devront, conserver leur caractère très vert avec une revalorisation des plantations et une réflexion sur la gestion différenciée ; et, à la fois, se densifier afin de légitimer l'axe en termes d'usages et de lien urbain. La végétalisation des parkings et leur traitement avec des matériaux de sol poreux leur permettraient une meilleure intégration.

Tout au long du parcours, un fossé gérant une partie des eaux pluviales du quartier pourra constituer un fil d'Ariane qui renoue avec l'identité géographique première du site en fond vallée, anciens marais. La palette végétale pourra également être en lien avec cette identité : arbres en cépée ou port naturel, avec écartement aléatoire, essences liées à la présence de l'eau : saules, aulnes, frênes, peupliers, graminées (carex...).



Exemples d'aménagement de fossé



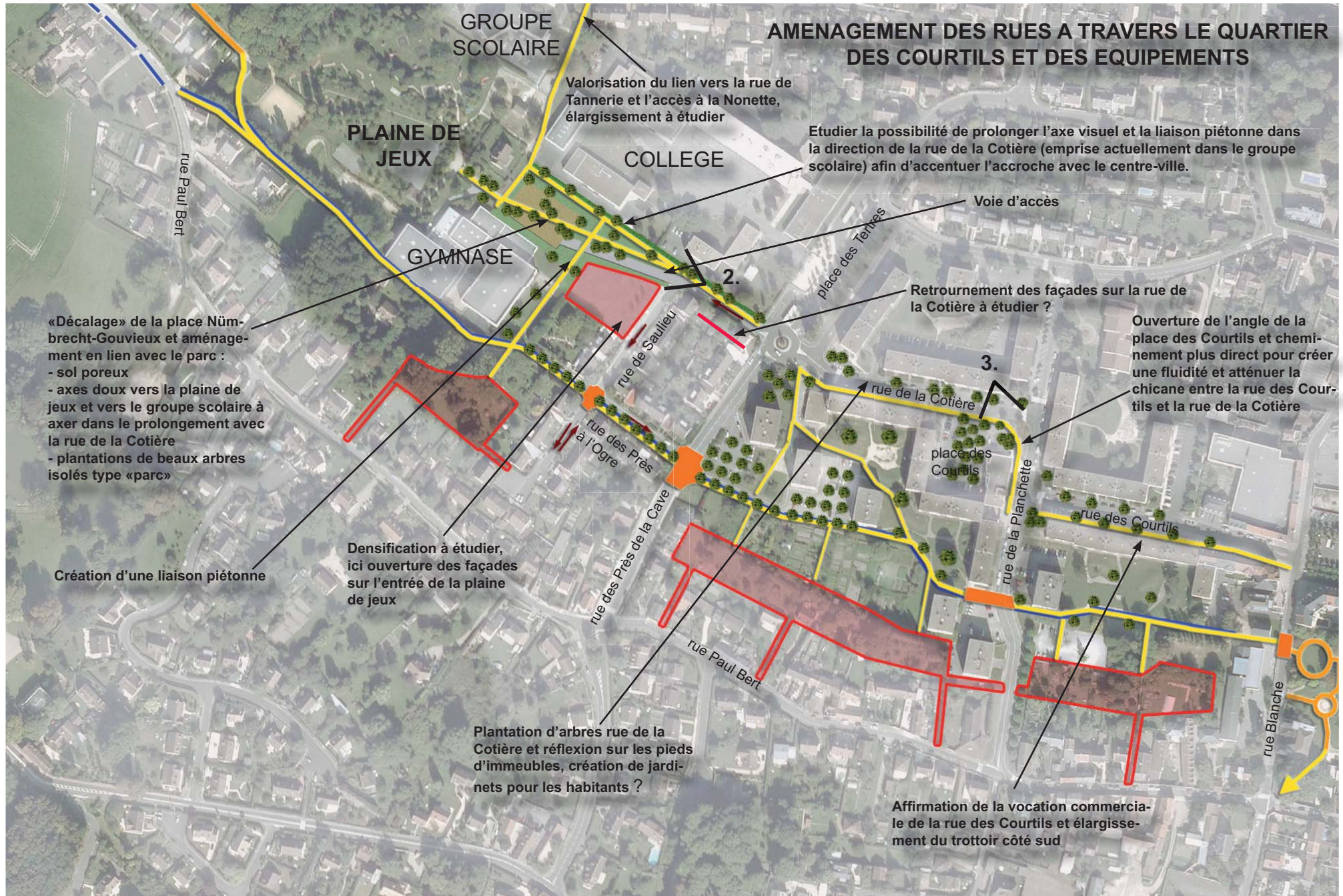
Photo prise dans le quartier des Courtils, le chemin de l'eau est également celui des piétons

L'axe pourra se poursuivre au niveau de la rue des Prés à l'Ogre actuellement très large. Des changements de sens de circulation (voir plan) pourront permettre ces aménagements avec un axe cycliste/piétonnier et un fossé planté.

La continuité est proposée à l'arrière du gymnase, ce qui permettra de maintenir le contrôle des accès à la plaine de jeux, tout en créant cette liaison ouverte vers la plaine agricole alluviale et ses sites de détente (étangs, jardins potagers, Oise...).



1. Photo-montage de la proposition d'aménagement de la continuité de l'axe doux par la rue des Prés à l'Ogre vue depuis le carrefour avec la rue des Prés de la Cave, rue récemment aménagée.



### 4.3.2 Valoriser l'axe est/ouest à travers la requalification des rues et des places

Parallèlement à l'axe doux, les voies urbaines reliant le quartier des équipements et le centre-ville pourront être traitées dans un esprit de continuité. Ces aménagements concernent les rues des Courtils et de la Cotière avec une réflexion sur l'accroche de la plaine de jeux et le devenir de la place Nümbrecht-Gouvieux.

La rue des Courtils pourrait voir sa vocation commerciale et son accroche à la place Amic renforcée par l'implantation de commerces sur la rive nord de la rue, par l'élargissement et la requalification du trottoir le long des commerces existants et par son intégration à une zone 30 élargie. La piste en enrobé rouge pourra être supprimée, le stationnement reculé et le trottoir élargi.

La liaison entre les rues des Courtils et de la Cotière, au droit de la place des Courtils, pourrait également être mise en valeur en réorganisant le stationnement et en affirmant la continuité piétonne.

La requalification de la rue de la Cotière permettrait la mise en valeur de l'axe est/ouest, avec par exemple le prolongement des alignements d'arbres de la rue des Courtils, une réflexion sur la mutation des boxes de stationnement en rez-de-chaussée et sur un traitement homogène de la rue.

Rue des Courtils, la suppression de la bande en enrobé rouge qui sert de stationnement en double files permettrait d'élargir le trottoir le long de la façade commerciale.



Rue des Courtils, l'élargissement du trottoir valoriserait les commerces.



Photo-montage

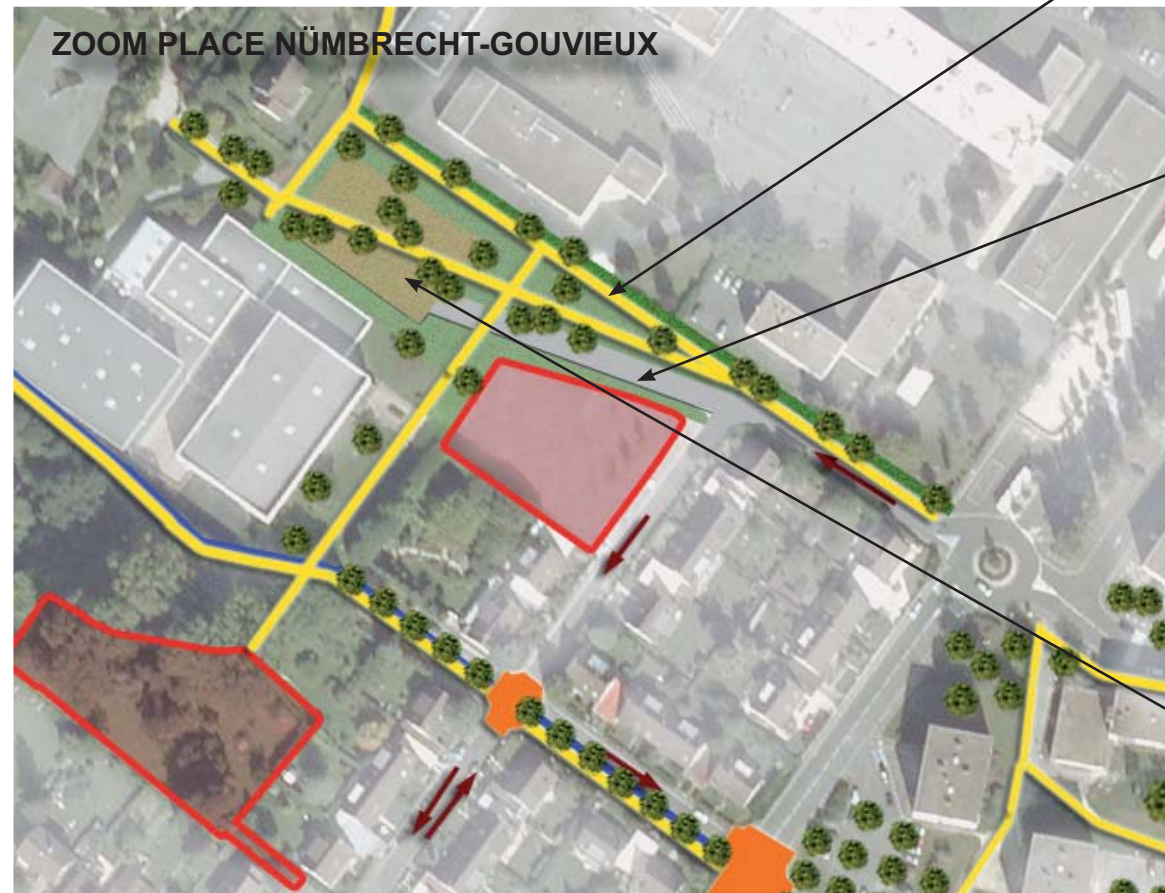


Rue de la Cotière, une liaison plus forte avec la rue des Courtils à mettre en valeur

L'axe se prolonge actuellement vers la plaine de jeux et les accès piétons au groupe scolaire, de manière indirecte. En effet, la parcelle du collège est en partie sur l'axe visuel de la rue de la Cotière, créant ainsi une chicane. L'ensemble formé par la place Nümbrecht-Gouvieux et le parking du gymnase, la plaine de jeux et l'accès au groupe scolaire pourrait être repensé avec un objectif d'affirmation de l'accroche à la ville.

Le prolongement direct de la rue de la Cotière permettrait de créer ce lien direct et de valoriser la présence des équipements. Cela nécessite par contre un changement de la limite foncière du collège.

La place Nümbrecht-Gouvieux pourrait être en partie urbanisée afin de donner plus d'urbanité à ces espaces. Elle pourrait également être repensée en lien avec l'espace d'accueil/parking de la plaine de jeux. Le prolongement de l'ambiance « parc » avec une dominante d'espaces verts ponctués de beaux arbres plantés de façon aléatoire, ainsi que la gestion à ciel ouvert de l'eau pluviale, sont des pistes de réflexion pour la valorisation de ces espaces, et la création d'une transition ville/parc/espace naturel.



Exemples de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant à l'identité géographique du quartier de se révéler



Exemple de stationnement longitudinal sur sol poreux enherbé



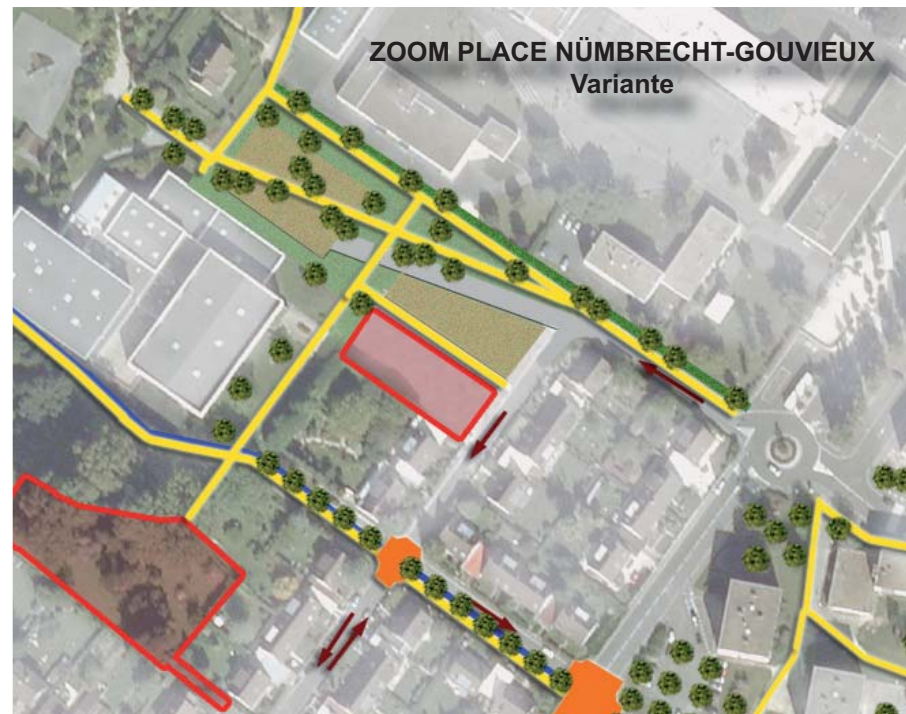
Exemples de parking sur sol poreux avec forte présence végétal dans le prolongement du parc



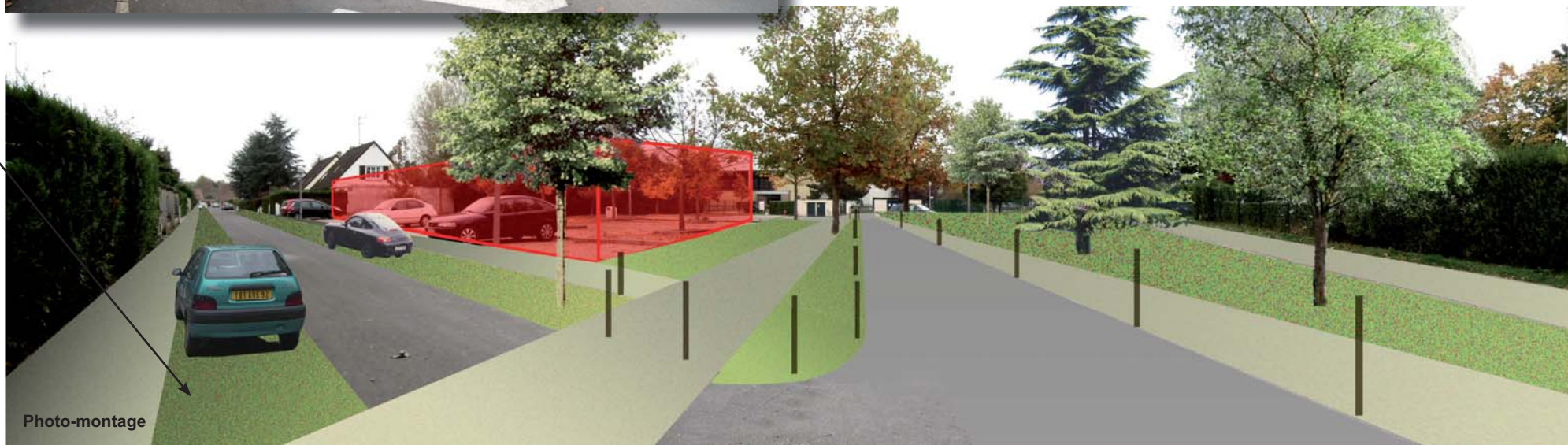
Rue de la Cotière, étudier la possibilité de prolongement direct dans l'axe de la rue en modifiant la limite du collège.



La place Nümbrecht-Gouvieux pourrait avoir une façade plus urbaine avec un projet de densification. L'ambiance « parc boisé » de la plaine de jeux pourrait se prolonger par des aménagements laissant une place importante aux espaces verts (stationnement enherbé, noue enherbée, arbres à grand développement..).



Variante avec implantation d'un secteur de densification « empiétant » moins sur la place Nümbrecht-Gouvieux.



- **La place Amic**

Place principale du centre-bourg, elle donne accès aux principaux équipements, services et commerces communaux (mairie, Intermarché, commerces de la rue Blanche...). Elle constitue également le point de départ de l'axe est-ouest et doit, en ce sens donner à voir le centre-ville élargi.

Ainsi, la suppression de deux des arbres d'alignement implanté dans l'axe de la rue des Courtils permettrait à l'usager de mieux lire l'ouverture du centre-bourg vers le quartier des Courtils.

La seule suppression des deux arbres se trouvant directement dans l'axe de l'avenue des Courtils permet de dégager une perspective depuis la mairie vers la Poste



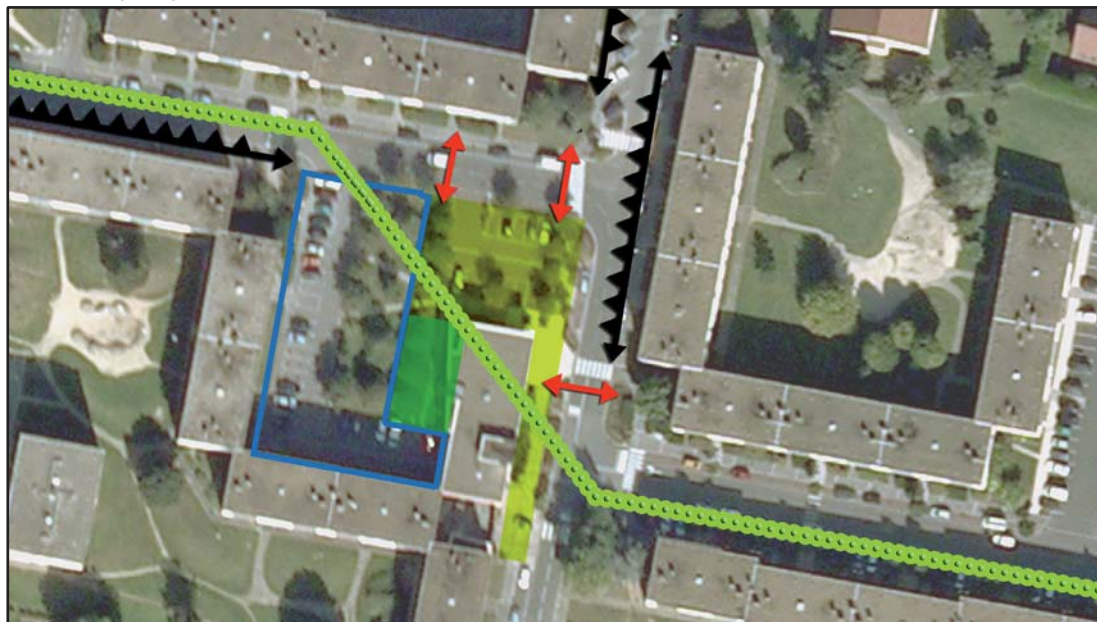
Place Amic, départ de l'axe structurant est-ouest - état existant







Schéma de principe



-  Place à retraiter
-  Traversées piétonnières à améliorer
-  Front urbain à affirmer : rétrécissement du champ visuel (alignement d'arbres, résidentialisation des pieds d'immeubles...)
-  Continuité des mobilités à assurer
-  Parking à retraiter / agrandir

• **La place des Courtils**

Initialement conçue comme la terminaison de l'axe reliant le centre-bourg historique au coeur du quartier des Courtils (au moment où l'avenue des Courtils a été « raccrochée » à la place Amic), la place doit aujourd'hui faire l'objet d'un réajustement de ses aménagements afin de correspondre à l'ambition d'exprimer le prolongement de l'axe est-ouest entre la plaine de jeux et le centre-bourg.

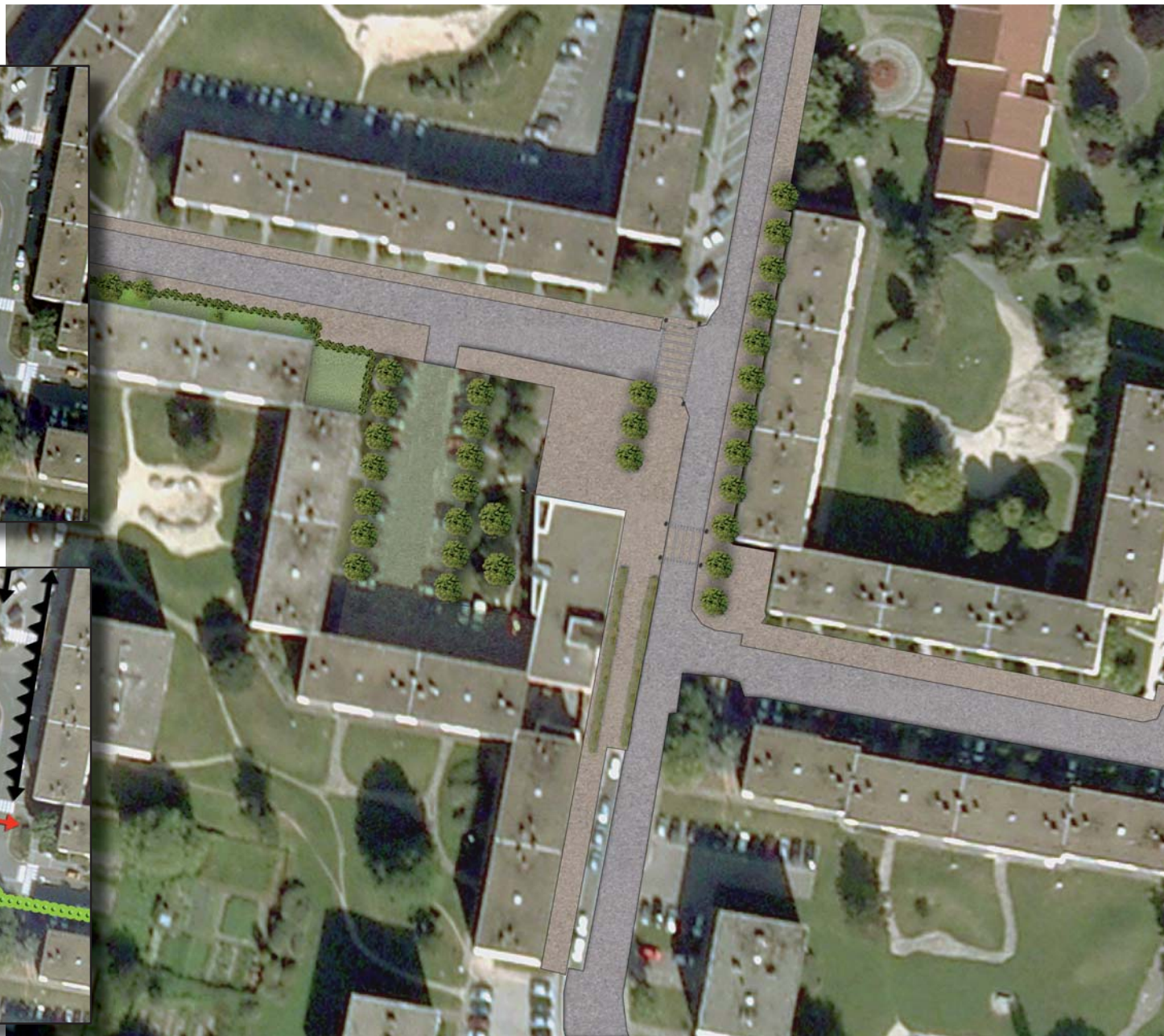
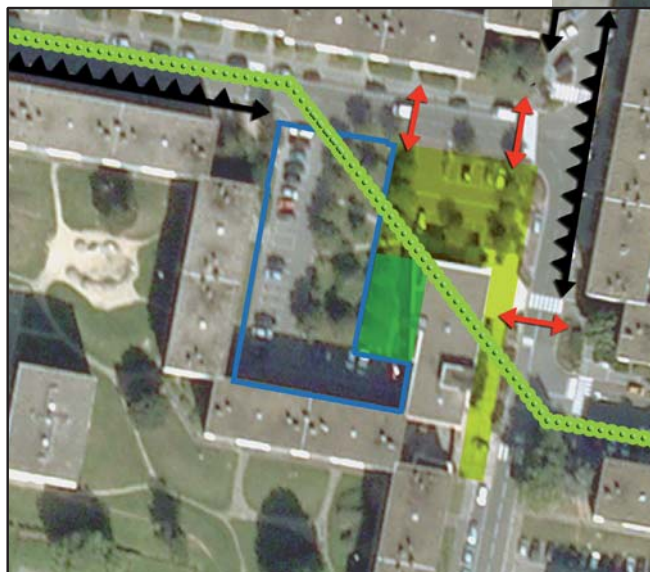
Il s'agit principalement de retraiter (et de réorienter) le parvis de la Poste, qui, libéré de ses places de stationnement, de ses haies, de son mobilier urbain..., jouera un véritable rôle d'articulation urbaine vers la rue de la Cotière. Les perspectives sont resserrées sur les rues perpendiculaires (plantation d'un alignement d'arbres sur la rue du Dr.Vincent et aménagement d'un trottoir élargi et planté rue de la Planchette) et donnent ainsi à lire la continuité vers la rue de la Cotière.

Afin de ne pas perdre en qualité d'usage des lieux, le parking à l'ouest de la place est retraité et agrandi (en tout 3 / 5 places de stationnement supplémentaires sont créées sur le secteur).

Etat existant



Schéma de principes





RETRAITEMENT DE LA RUE DE LA COTIÈRE / RÉSIDENTIALISATION :  
CRÉATION DE LOGEMENTS EN RDC DES IMMEUBLES COLLECTIFS  
+ PETITS JARDINS

PASSAGE PIÉTONNIER  
DANS LA CONTINUITÉ  
DE LA PLACE

PASSAGE PIÉTONNIER  
DANS LA CONTINUITÉ  
DE LA PLACE

Rétrécissement de la bande roulante sur la rue du Dr. Vincent au bénéfice d'un trottoir réaménagé (plantation d'un alignement d'arbres, par exemple) : rétrécissement du champ de vision sur les voies secondaires améliorant la lisibilité de l'axe majeur.

Aménagement d'un véritable parvis à l'avant du bureau de poste qui permet de lire l'articulation entre l'avenue des Courtils et la rue de la Cotière + préservation des arbres d'alignement

Doublement de la capacité en stationnement du parking : mutualisation logements et Poste (pas les mêmes horaires de pratique du parking) : + 3 places par rapport au parking existant

Amélioration du traitement des continuités piétonnières sur la rue de la Planchette : suppression du talus fleuris au bénéfice d'éléments structurants : haies / alignements d'arbres



La suppression du mobilier urbain superflus et des éléments végétaux non structurants permet de redessiner une perspective vers la rue de la Cotière. Les arbres d'alignement existants sur la place sont mis en valeur, un alignement planté sur la rue du Dr. Vincent leur fait écho. Ces aménagements assurent l'insertion du bureau de poste, sur l'axe prolongé, comme un équipement majeur du centre-bourg élargi.



## Résidentialisation et retraitement des pieds d'immeubles

Le retraitement de la rue de la Cotière poursuit deux objectifs : l'amélioration de la lisibilité de l'axe est-ouest vers la place des Tertres (élargissement du trottoir de droite, mise en œuvre d'un revêtement de sol qualifiant pour les places de stationnement longitudinales) et l'amélioration de l'habitat. La residentialisation des pieds d'immeuble est une option à envisager. Elle permet de rompre avec le paysage existant (box en RDC) qui peut aujourd'hui donner le sentiment d'un « arrière » de ville. Les rez-de-chaussée (particulièrement face à la Poste, dans la continuité de l'avenue des Courtils) peuvent également accueillir des activités (commerces, services, locaux communs...).



- **La place des Tertres**

La place des Tertres regroupe aujourd'hui un nombre important de fonctions : parvis du collège, gare des bus scolaires, vaste parking mutualisé (logements / collège). Cependant, l'organisation actuelle de ces fonctions ne permet ni de lire la continuité de l'axe vers la plaine de jeux, ni de mettre en scène le collège, équipement public structurant s'il en est.

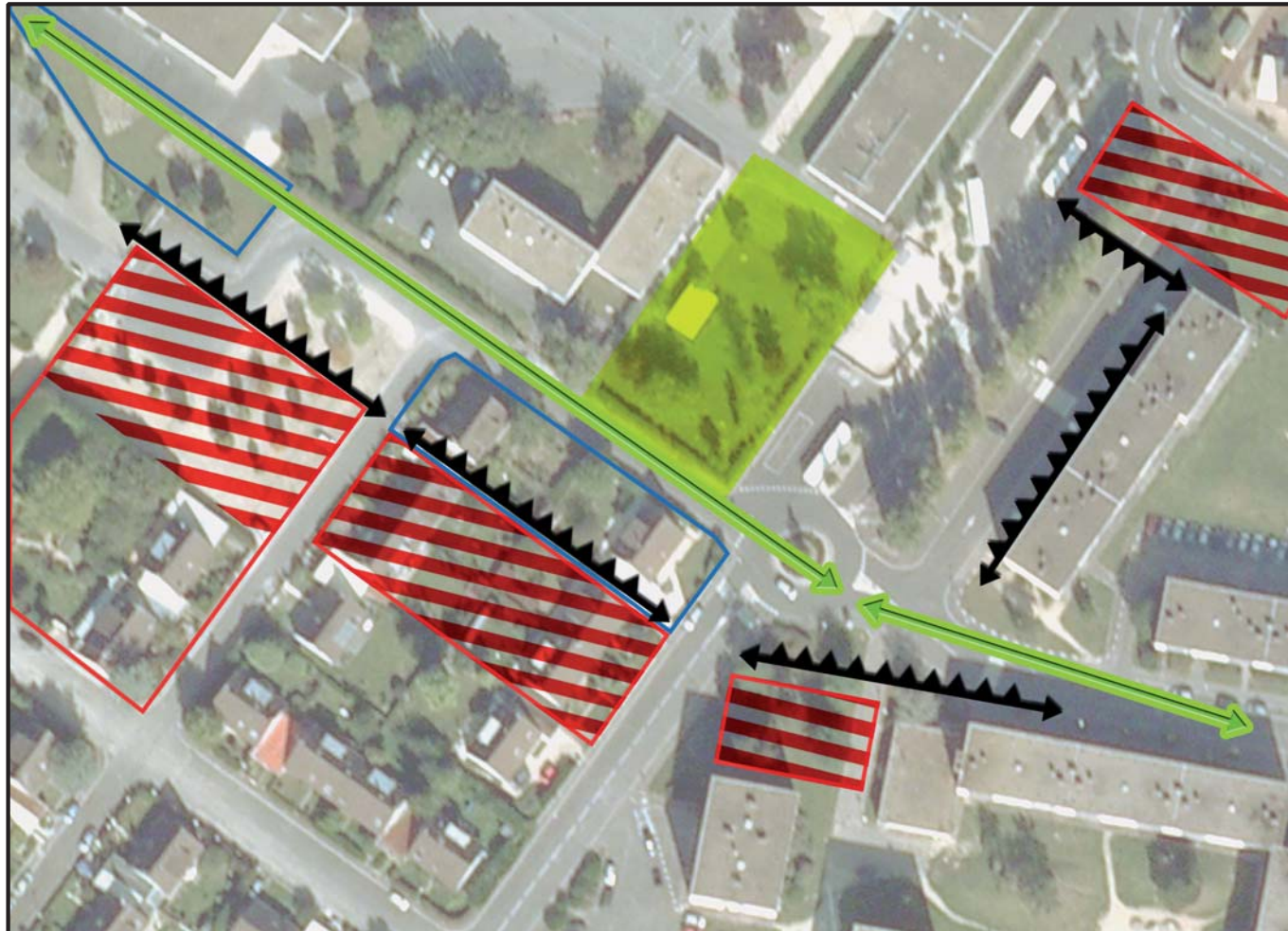
Le projet propose de déplacer le parvis du collège (en ouvrant et en aménageant un secteur actuellement à l'intérieur de l'établissement) pour lui donner une façade sur la place retraitée (angle de la rue de la Cotière et de la place des Tertres).






Afin de donner une dimension urbaine à cet espace (et donc moins routière : rond-point, gare de bus, vaste parking), il faut également retrouver une façade bâtie à la place – le diagnostic avait montré que l'aspect « lâche » du front urbain dans ce secteur (du principalement à la forme urbaine du bâti) ne permettait pas d'identifier ce secteur comme espace public structurant. Pour ce faire, l'intensification de certains secteurs « libres » autour de la place (partie nord de l'actuel parking et sud du rond-point) ainsi que la réflexion sur une éventuelle résidentialisation des pieds d'immeuble sur la rue de la Cotière, permettrait de reconstituer le front urbain de la place des Tertres.

Enfin, pour restaurer la continuité visuelle de l'axe, la recomposition des deux îlots pavillonnaires au nord-ouest (suppression de quatre pavillons et investissement urbain de l'actuel parking de la plaine de jeux) permettrait de constituer un front bâti cohérent qui donne à lire la continuité de la rue de la Côtère vers un espace de stationnement retraité, en avant de la plaine de jeux ; ils souligneraient une véritable avenue du Parc.

Etat existant





-  Place à aménager
-  Espace bâti à investir / intensifier
-  Front urbain à compléter / constituer
-  Continuité des mobilités à assurer
-  Espace bâti à recomposer



Etat projeté



Etat existant et schéma de principes







CONTINUITÉ DE LA PERSPECTIVE JUSQU'À LA PLAINE DE JEUX :  
 NÉCESSITÉ D'INVESTIR UN TRIANGLE DE TERRAIN ACTUELLEMENT INCLUS DANS L'ENCEINTE DU COLLÈGE + RETRAITEMENT PAYSAGER ET ÉLARGISSEMENT DU PARKING DE LA PLAINE DE JEUX

DÉPLACEMENT DU PARVIS DU COLLÈGE : MISE EN VALEUR DE L'ÉQUIPEMENT

RENOUVELLEMENT / INTENSIFICATION SUR LES PARCELLES LE LONG DE LA RUE DE LA COTIÈRE ET SUR L'ACTUELLE PARKING  
 (maisons de ville : R+1 / R+1+C)

Séparation des fonctions de gare de bus scolaire et du parvis du collège : déplacement du parvis

Intensification urbaine autour de la place : gabarit des immeubles du quartier des Courtils (R+3/4)

retraitement qualitatif du grand parking du collège : revêtement de sol qualifiant.

Retraitement paysager de la partie ouest de la rue de la Cotière pour créer une véritable « avenue du Parc » reliant la place des Tertres à la place Numbrecht-Gouvieux

Intensification urbaine autour de la place, dans le prolongement des immeuble existants, rue de la Cotière : gabarit des immeubles du quartier des Courtils (R+3/4)

Résidentialisation des pieds d'immeuble, rue de la Cotière



## 5 - Quelle mise en oeuvre opérationnelle pour le site du Clos du Roy ?

Le site du Clos du Roy a d'ores et déjà fait l'objet d'une étude approfondie, mandatée par la commune et le PNR Oise - Pays de France, réalisée par les ateliers A Ciel Ouvert, paysagistes / Becart et Palay, urbanistes.

Cette étude a permis de poser les premiers jalons en termes de paysage et de caractéristiques urbaines du site (insertion dans le tissu, espaces naturels à préserver ...). Elle a également remis en cause le périmètre défini initialement, en abandonnant l'urbanisation potentielle de la partie est du site (en limite de CAP GEMINI) : « réinscrire une relation explicite à la forêt qui souligne une perspective vers la vallée / conserver les boisements ».

L'étude présentée mi-2012 a permis d'arrêter un schéma d'aménagement pour le secteur, le découpage foncier attendu (dégageant les sites constructibles et ceux devant organiser l'insertion paysagère) ainsi que la programmation (activités, hôtel, logements, espaces publics).

Il s'agit désormais d'engager les réflexions pour envisager la mise en oeuvre opérationnelle de l'aménagement.

## 5.1. ETUDE PRÉALABLE : LES GRANDES ORIENTATIONS

Partant du constat que l'urbanisation de ce secteur est hétérogène, qu'elle s'est réalisée au coup par coup et présente des occupations très variées, le schéma de composition générale propose de donner une cohérence d'ensemble à ce site, qui présente encore des disponibilités foncières et qui se trouve à l'articulation de plusieurs ensembles paysagers.

Il cherche à conforter le statut de clairière du site, en préservant un espace dégagé (mise en scène du seuil topographique) et en calant l'implantation des futurs bâtiments, sur les franges de cet espace.

- **La programmation**

Le schéma de composition définit cinq îlots opérationnels à vocation de construction et quatre espaces verts publics (devant contribuer à la cohérence paysagère du secteur).

Ilot opérationnel	Vocation	Surface foncière	Surface de plancher
A + B	activités	6 276	3 582
C	activités (+ var. logt)	3 310	2 668
D	hôtellerie	13 386	5 582
E	activités (+ var. équipt)	13 166	8 902
F	logements	2 776	1 541

Espaces verts publics	Vocation	Surface
1	esp. éco-paysager et belvédère	9 486
2	prairie polyvalente	17 027
3	prairie polyvalente + stationnement occasionnel	7 421
4	abords cimetière	2 750



Source : Etude d'aménagement du Clos du Roy .- A Ciel Ouvert / Bécart & Palay .- MO : PNR Oise - Pays de France & Commune de Gouvieux . - 2012.



## 5.2. LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

Les îlots opérationnels sont en large majorité constitués de propriétés privées (à l'exception de l'îlot F, sur lequel la commune envisage une opération de logements).

Une large partie des îlots dédiés à la réalisation d'espaces publics (espaces verts, liaison voire équipement : l'intercommunalité mène une réflexion pour une extension de l'équipement nautique, ce qui aurait des conséquences sur l'îlot E) est également constituée de propriétés privées.

La commune doit donc s'interroger sur l'étendue de la maîtrise foncière qu'elle envisage, les modes de mise en oeuvre n'étant pas identiques dans le cas d'une maîtrise foncière communale.

Dans l'hypothèse d'un site comptant peu de propriétaires (1 à 3 maxi.), la commune peut inciter le ou les propriétaires à s'engager dans un PUP (Projet Urbain Partenarial). Ce mode de mise en oeuvre, qui se rapproche, dans son fonctionnement, de celui de la ZAC, a pour intérêt de donner les moyens à la commune de maîtriser le programme sans toutefois en gérer totalement la temporalité de mise en oeuvre.

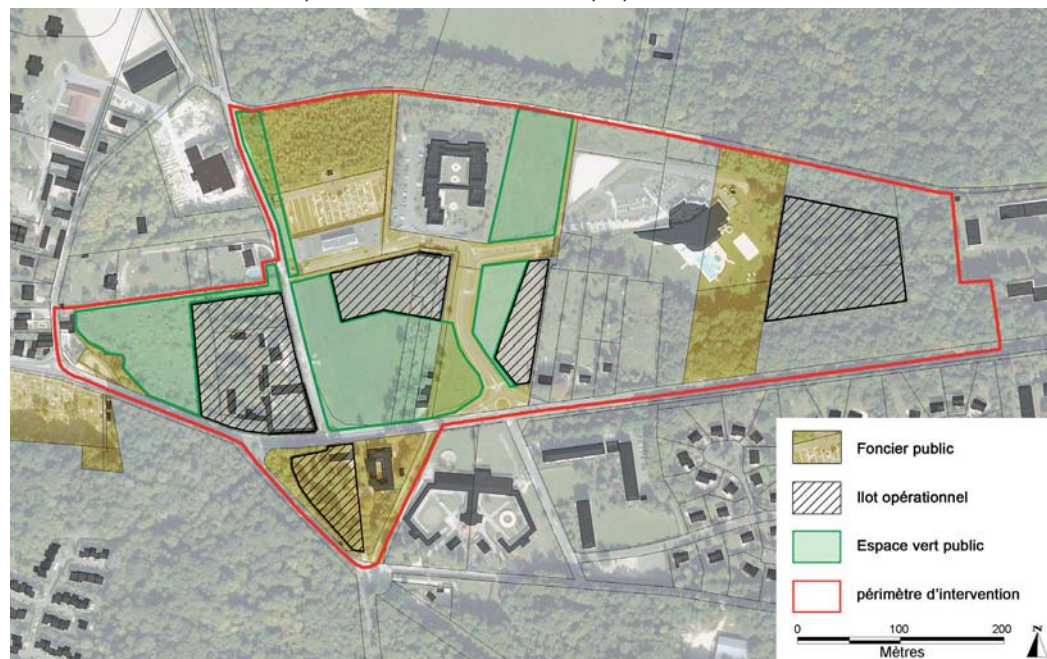
Dans l'hypothèse d'un site en multipropriétés, et d'un programme d'aménagement mixte (logements, activités, équipement ?) ce qui semble être le cas au Clos du Roy (source entretiens en commune), la ZAC ne semble pas l'outil approprié. En effet, il s'agit d'un mode de mise en oeuvre « lourd » qui, compte-tenu des caractéristiques du site (déjà largement occupé par du bâti : piscine, commerces, marbrerie...) ne semble pas adapté, s'agissant d'un projet d'investissement des « dents creuses ». La ZAC reste avant tout un mode opératoire gérant les participations (avec une clause de proportionnalité entre l'équipement et l'opération de construction), même si elle est souvent envisagée pour les aspects de maîtrise foncière.

Le lotissement, comme le permis groupé, plus adaptés au site visé, permettront à un (ou plusieurs) aménageur(s) privé(s) de déposer un permis global. Dans ce cas, c'est le document d'urbanisme, à travers le règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui doit régler les questions de la temporalité de mise en oeuvre (activité puis logements).

Dans l'hypothèse d'une maîtrise globale du foncier, pour garantir l'opérationnalité des différents sites, d'autres outils paraissent plus appropriés.

Avant même la mise en oeuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique, elle peut solliciter la mise en oeuvre d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différée), qui a des vertus anti-spéculative, lui octroyant plus aisément le droit de préemption (qui se justifie par la motivation de la ZAD, sans recourir à un projet particulier pour chaque préemption, comme c'est le cas avec le DPU simple). A noter, qu'en ZAD, le prix de référence retenu lors des transactions est celui établi deux ans avant la signature de l'acte de création de la ZAD (alors que pour le DPU, le prix de référence est fixé par les domaines, à chaque acquisition).

Périmètre d'intervention, îlots opérationnels et structure de la propriété



### 5.3. MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE ET PLU

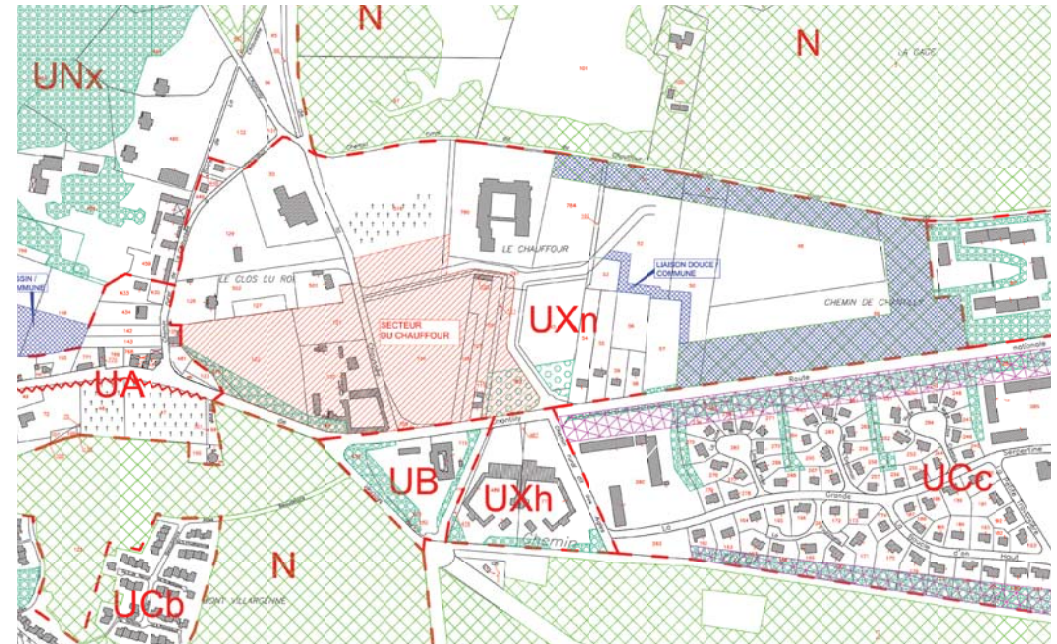
Le classement actuel du site en zone U ne permet pas à la commune de refuser des Permis de Construire, si ces derniers s'avèrent conformes au règlement de la zone et à l'orientation d'aménagement.

Au PLU en vigueur, le site est intégralement classé en zone UXn (secteur d'activité économique dans un cadre de grande qualité paysagère), à l'exclusion de l'îlot F, classé en zone UB.

Le secteur UXn bénéficie d'une Orientation d'Aménagement, désormais « obsolète » au regard du schéma d'organisation. A noter également l'existence d'un emplacement réservé sur l'ensemble de la frange est et de deux secteurs d'espaces boisés à créer (au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme, c'est-à-dire sous forme de servitudes).

Aussi, quel que soit le mode opératoire retenu, le PLU devra être rectifié (sous forme de modification ou de révision), afin d'intégrer les orientations souhaitées.

- Toutefois, dans l'intervalle, la commune peut s'assurer qu'aucune construction ponctuelle ne viendra perturber le plan d'ensemble esquissé par les études préalables. Il est important de définir le secteur comme **site de projet**. Pour se faire, elle peut envisager :
  - l'inscription d'un **périmètre de prise en considération** (L.111-10 du CU). Sur simple délibération au conseil municipal, il permet d'instaurer un sursis à statuer, pour une durée de 10 ans maximum sur l'ensemble du périmètre défini (de l'importance de la définition initiale du périmètre).
- Dans le cadre d'une modification (procédure rapide), elle peut aussi envisager :
  - l'inscription dans le PLU, à travers la mise en place d'une **Servitude d'Attente** (L.123-2a du CU), qui permet, à la commune, de refuser l'ensemble des permis qui seraient déposés sur le secteur pendant une durée de 5 ans, au plus.
- Une fois le projet finalisé, le PLU restera le meilleur garant des conditions formelles de réalisation. Il devra, sous forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), fixer les dispositions de l'aménagement, l'échéancier éventuel de réalisation, inscrire les réserves souhaitées (pour liaisons, espaces publics à créer, voire extension de l'équipement nautique), lever, le cas échéant, la servitude d'espaces boisés à créer, inscrire l'ensemble des occupations du sol admises (la création de logements, envisagée sous forme de variante dans le schéma de composition générale, n'est actuellement pas autorisée).



- L'OAP  
Selon l'article L. 123-1-4, les OAP « aménagement » prévoient des orientations qui « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».  
Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics. À cet égard, il est important de noter que même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire, pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou d'une agglomération, et que la possibilité d'orienter, sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier, est d'un grand intérêt.  
Le législateur n'a pas imposé de formalisme pour les OAP, mais lorsqu'elles s'expriment graphiquement, elles peuvent figurer sur le fond de plan du PLU, sur lequel apparaissent les limites parcellaires. Elles ont donc une assez bonne précision quant à leur localisation. De même, certains croquis concernant les caractéristiques des voies et des espaces publics peuvent être assez précis. Mais, quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement s'appliquent en termes de compatibilité, ce qui ouvre aux maîtres d'ouvrage une marge de manoeuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.  
C'est pourquoi, il convient d'être prudent et de conforter chaque fois que cela est nécessaire, les orientations d'aménagement par une prescription du règlement.

## 5.4. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE

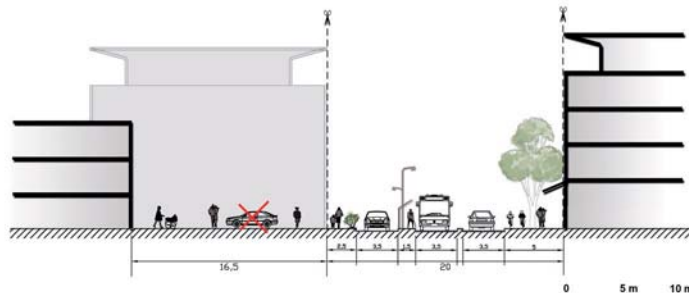
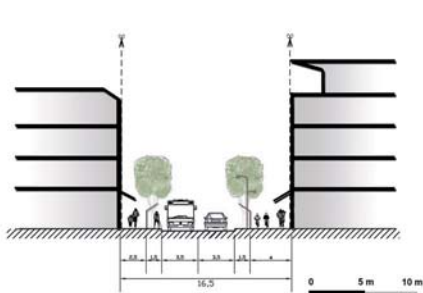
Schéma d'orientation particulière d'aménagement pour Maison Rouge / Prairie des Fougères



Exemple d'OAP sur un secteur de renouvellement urbain comprenant restructuration et constructions. Source : PLU de Louviers.  
Exemple d'OAP qui inclut des caractéristiques sur les voies (en vue de la constitution d'un boulevard urbain). Source : PLU de Louviers.

L'AVENUE (rue du 11 novembre)  
(coupe de principe)

LE BOULEVARD URBAIN (avenue Winston Churchill)  
(coupe de principe)



Dans l'hypothèse d'une mise en oeuvre de l'opération dans le strict cadre du PLU, il peut être utile de s'interroger sur un régime de participation (Cf. infra : ZAC et PUP). La réforme de la fiscalité de l'urbanisme a instauré la taxe d'aménagement à la place de la taxe locale d'équipement (TLE), qui peut être majorée, ponctuellement, par délibération du conseil municipal (et mise à jour du PLU pour report des périmètres concernés).

Le taux de la taxe d'aménagement (qui a remplacé la TLE) peut, dans certains secteurs géographiques à délimiter, être fixé entre 5 et 20 %, si la réalisation de « travaux substantiels » de voirie ou de réseaux, ou la création d'équipements publics généraux, est rendue nécessaire par de nouvelles constructions dans le périmètre de taux majoré. L'institution de ces secteurs à taux majoré doit respecter les principes de « nécessité » (équipements rendus nécessaires par les nouvelles constructions dans le secteur en question) et de « proportionnalité » (dans le cas d'équipements desservant plusieurs secteurs, la part mise à la charge de chacun doit tenir compte de l'usage effectif des équipements par les habitants). Pour le secteur du Clos du Roy, une taxe d'aménagement majorée pourrait être envisagée (en sachant que la loi se réfère à la notion d'équipement et non d'aménagement : on peut donc se demander si l'aménagement des espaces verts publics peut être considéré comme un équipement nécessaire à la réalisation des opérations de construction).

La délimitation d'un secteur à taux majoré de taxe d'aménagement ne comporte pas de mention d'un délai de réalisation des équipements publics. Toutefois, dès lors que ces équipements sont rendus nécessaires par les constructions nouvelles, ils devront être effectivement réalisés pour satisfaire les besoins nouveaux, sauf à prêter le flanc à des contentieux quant au bien-fondé du taux majoré... Le rythme de réalisation des équipements pourra cependant être adapté à celui observé des constructions. La taxe d'aménagement majorée est donc souple et n'est pas non plus soumise à la notion « d'opération d'ensemble » (bien qu'elle doive s'appliquer à des périmètres cohérents, et non à la parcelle ou à l'opération).





## 6 - Analyse critique du PLU pour les grands domaines de Gouvieux (classement UNx)

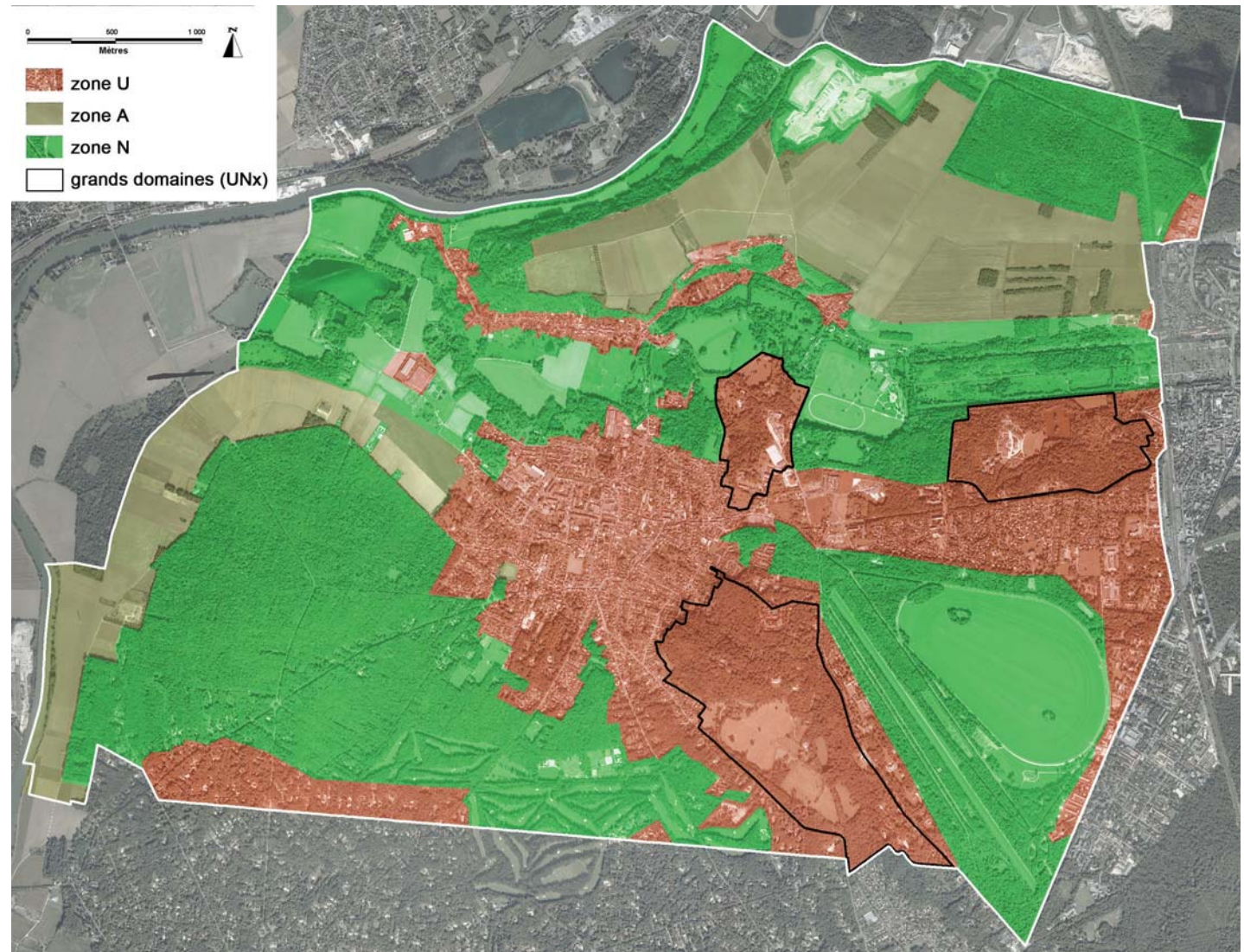
## 6.1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

La commune comporte plusieurs grands domaines (unité foncière de grande taille, présentant du bâti – souvent patrimonial – et des espaces paysagers de grande qualité – parc), classés au document d'urbanisme en UNx.

Ils correspondent à des secteurs-clés de l'armature paysagère, et doivent à ce titre, être préservés de toute tentation d'urbanisation à grande échelle (au sens d'investissement important et non de construction ponctuelle).

Ils concernent trois secteurs :

- le domaine des Fontaines (superficie : 49 hectares ; emprise bâtie : 12 000 m<sup>2</sup> env.) ;
- le domaine d'Aiglemont (La Coursaule, le Champ d'Alouette), qui correspond aux propriétés de l'Aga Khan (superficie : 122 hectares ; emprise bâtie : 16 000 m<sup>2</sup> env.) ;
- le secteur du Moulin à Vent (AFASEC, maison de convalescence, maison de retraite pour personnes dépendantes, château de la Tour, belles propriétés anglo-normandes), où la propriété est plus morcelée (superficie du secteur : 31 hectares ; emprise bâtie : 13 680 m<sup>2</sup> env.).



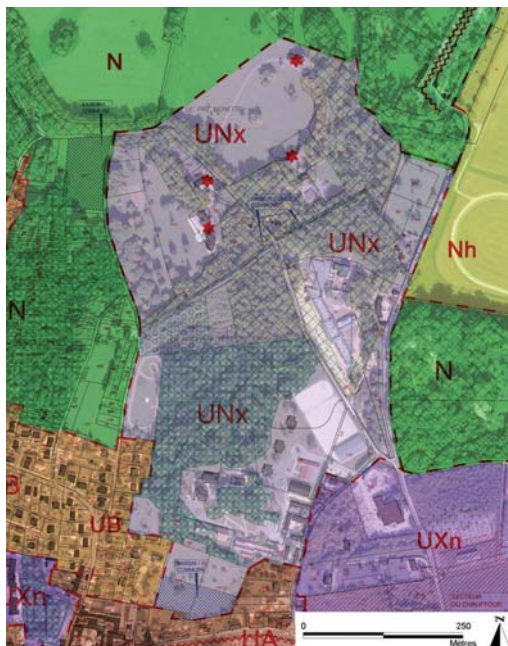
PLU de Gouvieux matérialisant les zonages par grandes catégories (U, A et N)

### 3.2. LES DISPOSITIONS DU PLU

Le classement UNx, assorti de certains autres dispositifs (Espaces boisés classés, espaces boisés protégés, division foncière soumise déclaration préalable, au titre de l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme) garantissent aujourd'hui une préservation de ces grands domaines, tout « en favorisant leur valorisation économique » (in : PLU, rapport de présentation, p.43).

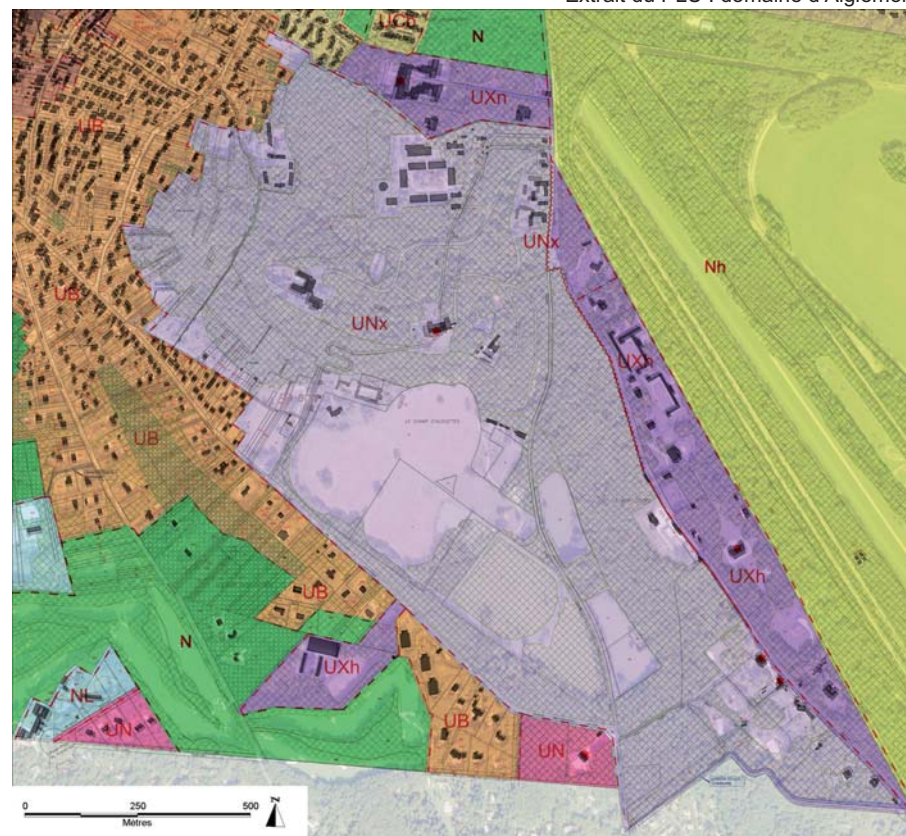
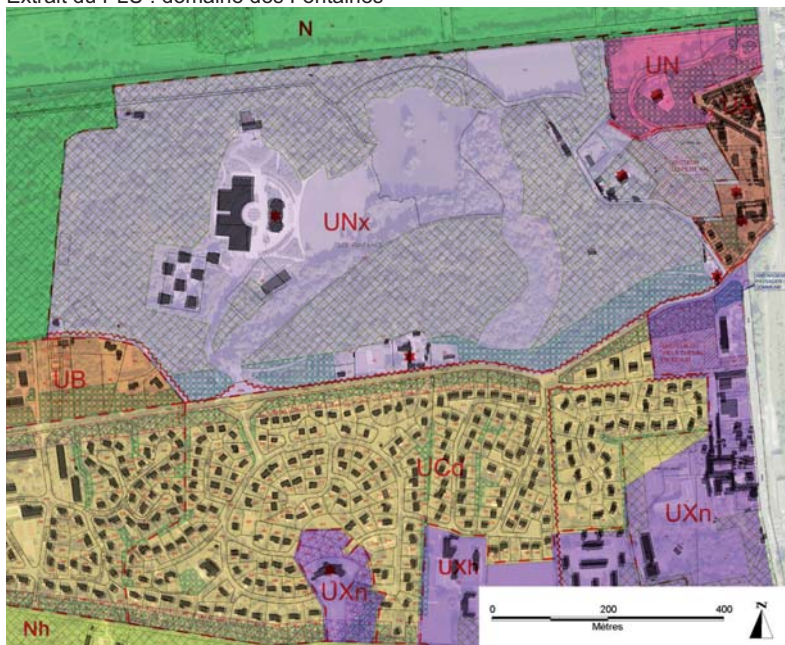
A noter que si les droits à construire dans ces secteurs semblent très résiduels (CES = 10% ; COS = 0,1), ils sont loin d'être négligeables en raison de la superficie des propriétés (ainsi, aux Fontaines, l'emprise constructible résiduelle s'élève à 37 000 m<sup>2</sup>, et la surface de plancher à environ 25 000 m<sup>2</sup>. A Aiglemont, l'emprise constructible résiduelle est supérieure à 10 hectares, et la surface de plancher résiduelle avoisine les 90 000 m<sup>2</sup> !).

Si l'intégrité de ces ensembles ne peut être remise en cause à l'horizon du présent PLU, se pose la question de leur devenir à moyen-long terme, à l'occasion de révision ultérieure du PLU. Un classement en zone U peut contribuer à la fragilisation de leur caractère, car il leur confère une vocation en droit de l'urbanisme, où leur caractère « urbain » l'emporte sur leur caractère patrimonial et paysager. Ainsi, rien n'empêcherait, sans changement de zonage, d'augmenter considérablement les droits à construire et d'en élargir les vocations (l'habitat y est aujourd'hui strictement conditionné à la surveillance des établissements autorisés), rendant alors possible le démantèlement de ces entités et leur urbanisation sous forme d'opérations importantes.



Extrait du PLU : secteur du Moulin à Vent

Extrait du PLU : domaine des Fontaines



Extrait du PLU : domaine d'Aiglemont

### 3.3. PISTES D'AMÉLIORATION

C'est pourquoi, à l'occasion d'une prochaine révision du PLU, le classement de ces secteurs pourrait être reconsidéré, au profit d'un zonage en zone naturelle (N).

En effet, la zone naturelle et forestière dite « N » peut être une zone équipée ou non, à protéger en raison « de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique (article R.123-8 du code de l'Urbanisme). Ainsi, il est possible de classer en zone N des secteurs déjà équipés (c'est le cas des trois secteurs) et partiellement bâtis. Afin de garantir la valorisation économique de ces domaines et leur accorder des droits à construire, des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » peuvent être délimités (article L.123-1-5§14 du code de l'Urbanisme). L'ensemble de ces dispositifs permettraient de conjuguer les objectifs exprimés par le PADD, à « savoir la protection de l'environnement et des paysages », d'une part, et « le développement d'activités dans le patrimoine bâti ou naturel d'exception ».

Ces secteurs présentent également d'importants espaces boisés, qui dans le cas d'Aiglemont et des Fontaines, ont été protégés au titre de la loi paysage (plus souple qu'une servitude d'espaces boisés classés), afin de favoriser la gestion des parcs. Toutefois, inscrire une partie des bois en espaces boisés classés contribuerait davantage à les sanctuariser. Sans procéder à un classement total, qui nuirait à une bonne gestion et pourrait menacer le maintien d'espaces ouverts (également intéressant du point de vue écologique), certaines parties pourraient être dotées de cette servitude.



Secteur du Moulin à Vent



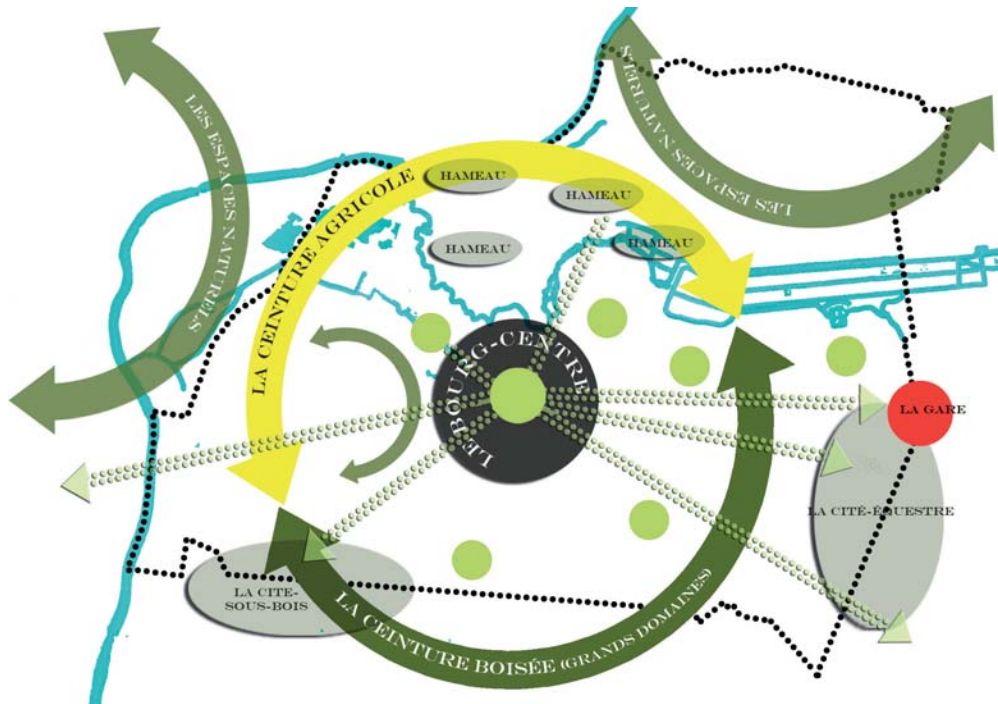
Domaine des Fontaines



Domaine d'Aiglemont : bâtiments dans un écrin boisé

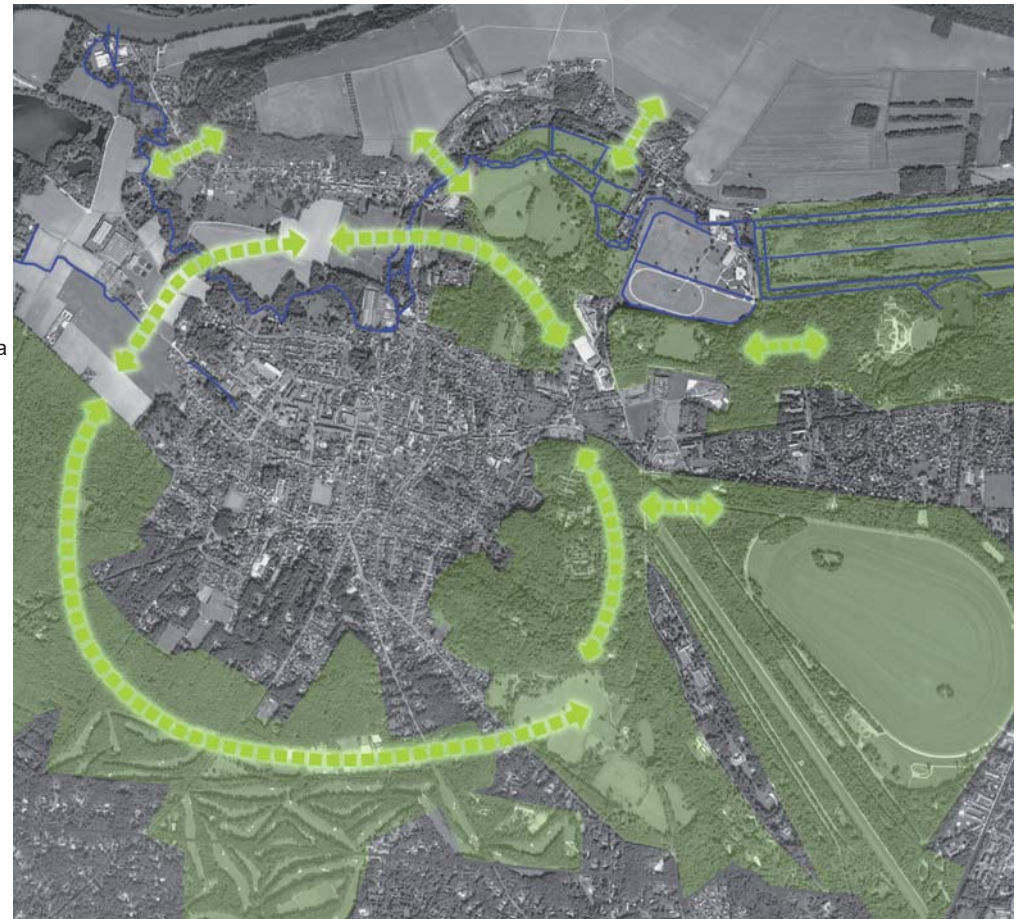


Domaine d'Aiglemont : boisement et espace ouvert



Traduction symbolique du reclassement des grands domaines en zone N, comme éléments constituant la ceinture boisée de la commune.

La ceinture boisée qui constitue l'écrin du bourg est une réalité tangible.





## 7 - Quels programmes de référence pour les sites dédiés à l'activité ? (Exemple des parcelles UXh / UXn côté Chantilly)

## 7.1. ELÉMENTS DE CADRAGE

Les franges est de la commune (abords de la rue Victor Hugo, avenue du Général Leclerc, et ponctuellement rue du Val Saint-Georges) sont classés au PLU en zone d'activités (UXn et UXh), ce qui reflète l'essentiel des usages actuels. Entre voie majeure (RD 1016) et terrain des Aigles, ce secteur de la commune accueille nombres d'activités liées au cheval (écuries) ou à des services médicaux (clinique des Jockeys, fondation Rothschild), bénéficiant d'une bonne desserte, y compris en transport en commun (gare de Chantilly-Gouvieux à moins d'un kilomètre).

Si ce secteur est largement urbanisé (mais d'une façon très aérée en raison d'implantations à l'intérieur de parc arboré), il présente encore des opportunités de valorisation, qui n'ont pas été saisies depuis la mise en œuvre du PLU.

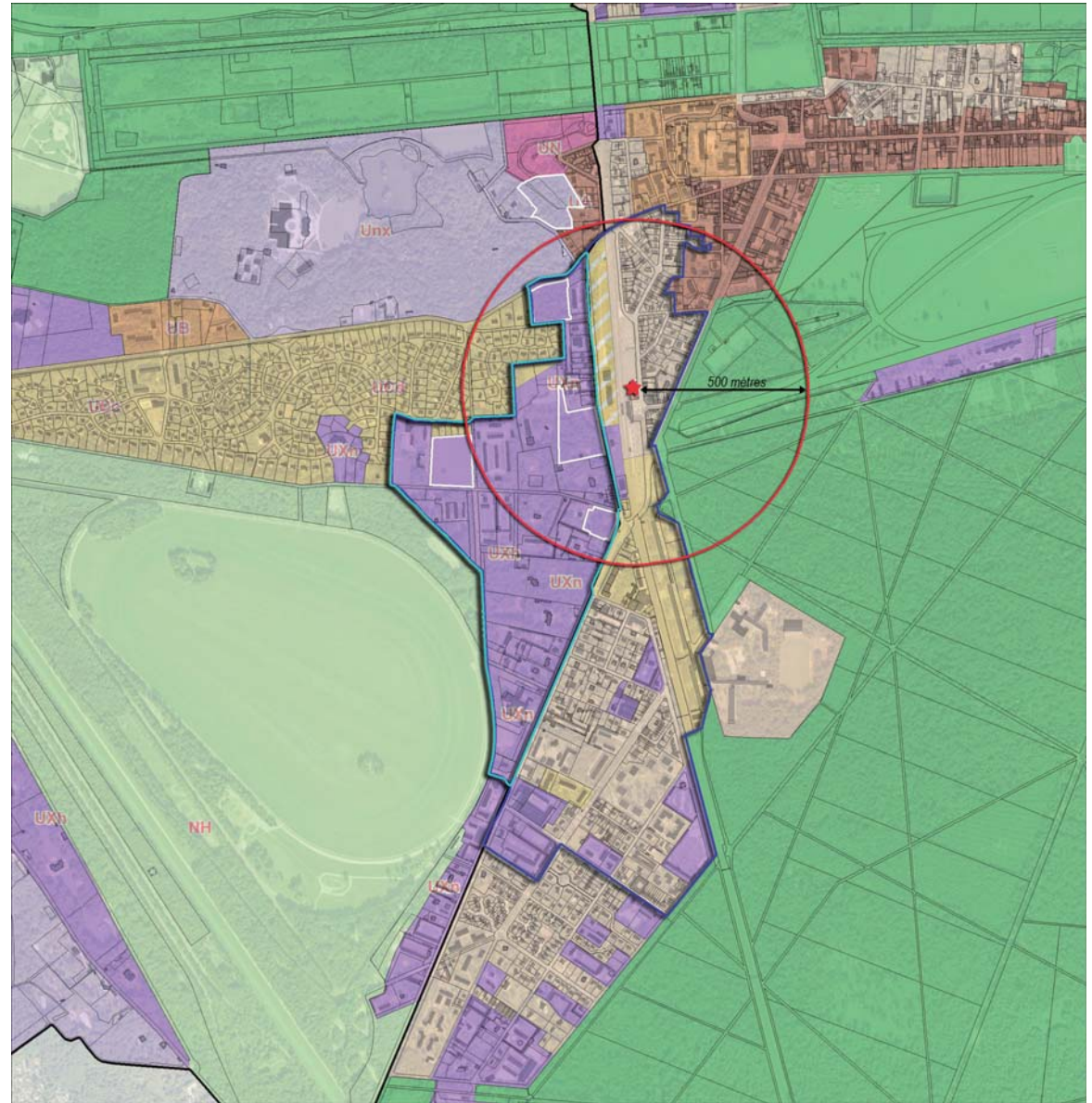
L'objectif assigné à la réflexion dans le cadre de l'étude urbaine est de poser des jalons pour faciliter la valorisation de ce secteur, dans la perspective énoncée par le PLU, d'améliorer le ratio emplois-actifs.

Des atouts incontournables sur lesquels il faut capitaliser :

- une bonne desserte ferrée depuis Paris
- des activités valorisantes
- un cadre de grande qualité
- une main d'œuvre hautement qualifiée
- un climat social paisible

Des faiblesses qui sont autant de défis à relever :

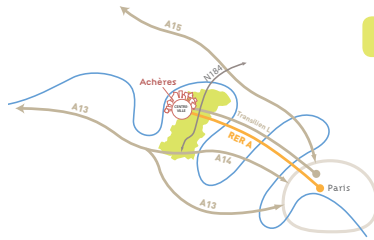
- une absence de positionnement comme pôle d'activités
- une position géographique perçue comme territoire résidentiel et touristique
- des sites éparpillés, aux mains de propriétaires « dormants »
- un espace de présentation très dévalorisé (aménagement vieillot de la RD 1016), qui peine à donner un effet vitrine)
- un secteur « hémiplegique » (l'axe est bordier de deux communes, et les occupations, de part et d'autre de l'axe, sont très hétérogènes)



Périmètre élargi de réflexion, opportunité foncière et zonage PLU.



## 15 HA AU PIED DU RER A ET À LA LISIÈRE DE LA FORÊT DE SAINT-GERMAIN



■ Une situation géographique remarquable à 20 mn de La Défense

La ville d'Achères bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire :

- les autoroutes A 14, A 13 et A 15
- deux stations du RER A
- 20' de La Défense et 30' de Châtelet
- 30' de la gare Saint-Lazare par la ligne L du Transilien

Les projets à venir :

- Prolongement de l'A 104
- Prolongement d'Éolie
- Projet de tangentielle ouest



La place à l'entrée du quartier. Atelier Castro-Denissof-Casi



Logements certifiés HBE, label BBC. Interconstruction / Agence Marina-Philippe&Associés

Une qualité environnementale ambitieuse : traitement des espaces publics, noues paysagères, logements et immeubles de bureaux BBC.

Des logements, des commerces et des services de proximité en pied d'immeubles.

Création d'un ensemble de voiries et d'une place marquant l'entrée du quartier.

Un parc de 4 ha, en lisière de forêt.

Un équipement sportif composé d'une piste d'évolution et d'un gymnase.

120 000 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux.



■ La ZAC de la Petite Arche, un quartier accueillant des entreprises, des logements, un équipement sportif, des espaces verts et des services destinés aux usagers.



## 7.2. PISTES D'ACTION

- 1 Engager une réflexion coordonnée sur l'axe pour susciter un réel effet « vitrine ».
- 2 Définir un périmètre élargi de réflexion et identifier le foncier libre, mutable, densifiable.
- 3 Envisager un projet global pour le secteur (à la manière du Clos du Roy), permettant une meilleure visibilité auprès des porteurs de projets, une commercialité et une identification auprès des investisseurs (faire répertorier le secteur comme pôle d'activités auprès de la CCI de l'Oise).
- 4 Trouver un positionnement spécifique (marketing territorial) du secteur pour valoriser une image.
- 5 Miser sur un projet très ambitieux à moyen-long terme, supposant une réelle synergie avec la commune de Chantilly, en programmant le développement d'un éco-quartier à partir d'opérations en renouvellement / valorisation qui se justifierait par son positionnement à proximité d'un axe de transport en commun efficient.

### ZAC de la Petite Arche, Achères



Extrait le mardi 27 novembre 2012 du site : <http://www.sequano.com/actu/actu08>

### ZAC de la Petite Arche, Achères

Concédant : Achères (78)  
 Nature de l'opération : concession d'aménagement  
 Date de la convention : avril 2004  
 Montant de l'opération : 27 M Euros  
 Superficie : 15 ha  
 Intervenants :  
 ■ Architecte : Atelier Castro-Denissof Architectes  
 ■ Paysagistes : Agence Horizon (Corajoud Salliot Taborda)  
 ■ BET : SETU

#### Le contexte

A travers la ZAC de la Petite Arche, la Ville d'Achères souhaite créer un nouveau quartier, en entrée de ville, à dominante d'activités tertiaires, à proximité immédiate de la gare RER A "Achères-Ville", en bordure de la forêt de Saint-Germain-en-Laye.

#### Objectifs et principes d'aménagement :

- Développer un programme d'activités pour le développement économique de la ville
- Construire des logements en continuité du tissu urbain existant
- Créer une place publique marquant l'entrée du quartier et amarrant le mail principal de desserte
- Aménager une longue promenade plantée de 4 hectares (le parc de la lisière Saint-Jean) en lien direct avec les futures constructions
- Affirmer une qualité environnementale ambitieuse

Abut : la maîtrise foncière Depuis 2007, Sequano est propriétaire de l'ensemble des terrains de la Petite Arche, suite aux négociations avec la Ville de Paris, qui ont permis d'aboutir à la signature d'un protocole d'accord entre la Ville de Paris et la Ville d'Achères.

#### Le programme Programme Le programme global des constructions s'élève à environ 120 000 m<sup>2</sup> (hors équipements publics).

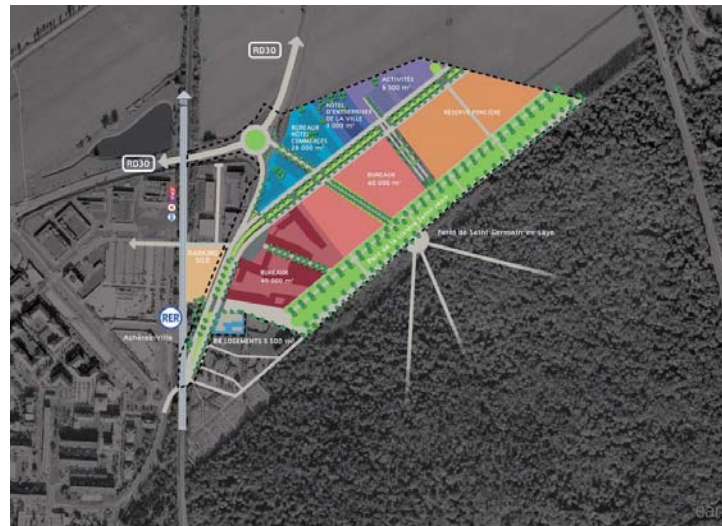
- 104 500 m<sup>2</sup> de bureaux
- 10 000 m<sup>2</sup> d'activités, hôtel et commerces de proximité
- 5 500 m<sup>2</sup> de logements

#### En termes d'équipements publics, sont programmés :

- Un équipement sportif.
- Un ensemble de voiries et places.
- Un espace vert d'environ 4 hectares, en lisière de la forêt Saint-Germain-en-Laye

Powered by Dalymotion

Exemple d'une zone d'activités (en investissement de terrains libres), qui se trouve à 26 mn de la gare de Châtelet-les-Halles (pour mémoire, la gare de Chantilly-Gouvieux se trouve à 23 mn de la gare du Nord). La plaquette vante la qualité des espaces publics et la proximité de la forêt. Le secteur global d'activités comprenant certes déjà de nombreuses implantations, dispose d'une superficie supérieure à 30 hectares.





Exemple d'une zone d'activités, qui affiche un positionnement spécifique.

L'Ecobiopole, en projet à Sélestat, est une zone d'activités mixte et éco-citoyenne, qui regrouperait des acteurs du développement durable, dans tous les domaines : agriculture bio, homéopathie, éco-conception, alimentation, vêtements, médecines douces.

Actuellement, une vingtaine de partenaires sont intéressés au projet : une grande surface bio, les laboratoires homéopathiques Weleda, Boiron et Lehning, Turlupain, Demeter, les Jardins de Gaïa, la ferme Humbert d'Urbeis, des bureaux d'études et de conception, de la restauration bio.

Le projet est soutenu par la Ville, la CCI (chambre de commerce et d'industrie) de Strasbourg, il a reçu le Prix de l'innovation en Alsace centrale 2010.

À l'image des campus américains, le terrain naturel sera préservé au maximum, on trouvera un espace central où se situera le lieu d'exposition, et qui pourra être ouvert le week-end et les soirs d'été, afin de devenir un lieu de promenade.

L'Ecobiopole est prévu sur 8 ha, dont la moitié est en zone constructible. La mairie doit lancer la procédure de révision du PLU (plan local d'urbanisme) pour l'autre moitié.

L'investissement total (études, aménagement, construction) est estimé à 20 M€, en fonds privés via l'engagement des partenaires.

Les bâtiments seront BBC (basse consommation) voire passifs, autant que possible avec des éco-matériaux. Les bâtiments le long de la voie ferrée seront sur plusieurs étages, afin de grignoter le minimum de terrain naturel.

Le covoiturage sera encouragé, ainsi que la location collective d'un véhicule utilitaire.

Pour un accès à la ville et à la gare en transport doux, les concepteurs ont demandé à la Ville de prolonger la piste cyclable de la route de Colmar pour qu'elle rejoigne le site.

## 8 - Quelle mise en oeuvre pour la « vile jardinée » ?

Les parkways de Gouvieux

Afin de renforcer l'identité de ville-jardin, les entrées de Gouvieux pourraient petit à petit être aménagées à l'image des « parkways », qui est à traduire différemment selon les entrées et leur contexte. Les routes boisées de Boran et de Lamorlaye, prises ici en exemple, s'y prêtent bien car leur environnement boisé offre déjà un cadre naturel.

## 8.1 ROUTE DE BORAN

La route de Boran a des accotements relativement larges, ce qui permet d'envisager un aménagement conciliant la création d'une voie douce (voir phases 2 et 3 de l'étude urbaine, chapitre « Liaisons douces ») et la plantation d'arbres forestiers à grand développement à l'image des avenues plantées du lotissement du Lys ou de la RD 924 (photos ci-contre). L'environnement boisé contribuant très fortement à l'image de la route. Un règlement strict établi dans le cadre du PLU devra encadrer le traitement des limites. Par exemple, thuyas et lauriers devraient y être interdits.

### Route de Boran



Grands arbres forestiers en bordure de la RD 924



Grands arbres forestiers en bordure de d'une avenue du lotissement du Lys

Les arbres plantés près de la voirie devront avoir une couronne très remontée dès la plantation, à 5 mètres du sol environ. Ce sera donc nécessairement des sujets âgés et quelques ponctuations suffiront. Des lisses en bois les protégeront des véhicules.



Photo-montage

Route de Boran, création d'une voie douce mixte piétons/cycles tout en maintenant des accotements enherbés ponctuellement plantés d'arbres.



Ici, l'image d'un parkway plus urbains à Senlis. Les bordures anciennes en grès et les potelets bas en bois participent au caractère urbain. L'introduction de ce type de vocabulaire pourrait être envisagé sur les routes de Lamorlaye et de Boran, mais les grands linéaires concernés induisent des coûts importants.

Lisses et/ou potelets en bois sont appropriés au contexte rural et forestier.



## 8.2 ROUTE DE LAMORLAYE

La route comprend deux séquences distinctes : l'une boisée, l'autre urbaine. Dans la séquence boisée, la route de Lamorlaye a un gabarit plus étroit que la route de Boran, une voie douce est prévue sur la séquence au droit du domaine de l'Aga Khan. Sur le reste du linéaire, un cheminement pourrait être aménagé. Ainsi, la route pourrait avoir un aspect plus urbain, incitant à un meilleur respect de la limitation à 50km/h.

L'implantation de potelets en bois avec des réflecteurs pourrait également contribuer à l'effet de resserrement visuel de la chaussée, incitant au ralentissement.

Route de Lamorlaye, séquence boisée



Exemple du traitement, route de Lamorlaye (RD 118), dans la traversée de la commune de Coye-la-Forêt. En remplaçant l'enrobé noir du cheminement par un stabilisé, un béton désactivé ou un enrobé clair, cet aménagement pourrait servir d'exemple à ce qu'il serait possible de faire route de Lamorlaye, dans la séquence boisée.



Photo-montage

## Route de Lamorlaye, séquence urbaine



Dans la séquence urbaine, la voie est bordée, soit par des trottoirs gravillonnés avec de l'enrobé au niveau des entrées cochères, soit par une file de stationnement et des trottoirs très étroits. La rue n'est pas plantée et les aménagements possibles sont relativement restreints, en raison du faible gabarit de la rue.

De manière à avoir une lecture homogène de la route, nous proposons l'introduction des mêmes types de plantations que celles prévues dans la séquence boisée (grands arbres forestiers avec une couronne remontée), tout en préservant les cheminements piétons engravillonnés.

Plusieurs scénarios sont possibles :

- Photo-montage 1. Le fonctionnement actuel est maintenu avec les deux sens de circulation et il est possible de planter au niveau des zones de stationnement ainsi que dans les secteurs où la largeur permet à la fois de planter et de conserver un trottoir ;
- Photos-montages 2. et 3. Une circulation alternée est mise en place à certains endroits, ce qui permet de planter plus généreusement. Dans la photo-montage 3, une porte végétale est créée, elle pourrait se répéter.

Au delà du coût, le traitement des entrées cochères en pavés de grès, et le remplacement des bordures béton par des bordure en grès seraient bien sûr très qualitatifs.



Exemple déjà présent à Gouvieux de pavés au centre de la voie. Ils sont à la fois qualitatifs et fonctionnels.



Photo-montage 1.



Photo-montage 2.



Photo-montage 3.

